

PANDOLFO POSSAMAI  
associati  
architettura ingegneria



architetto Edoardo Pandolfo  
ingegnere Maria Possamai

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione immobiliare n. 269/2015**

**Giudice Esecutore: Dott.ssa ALESSANDRA BURRA**

promossa da

**CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA**  
**Gruppo Bancario INTESA SANPAOLO** con sede a Padova c.so Garibaldi 22/26  
contro  
**ESECUTATO 1 - ESECUTATO 2**

alla procedura n. 269/2015 è stata riunita la procedura n. 399/2015 promossa da  
**CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA**  
**Gruppo Bancario INTESA SANPAOLO** con sede a Padova c.so Garibaldi 22/26  
contro  
**ESECUTATO 3 - ESECUTATO 4**

alla procedura n. 269/2015 è stata riunita la procedura n. 556/2015 promossa da  
**BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**  
con sede in Monastier di Treviso (TV) via Roma n. 21/a  
contro  
**ESECUTATO 1 - ESECUTATO 2 - ESECUTATO 3 - ESECUTATO 4**

che hanno per oggetto i medesimi beni immobili

**RELAZIONE DI STIMA RELATIVA A:**  
**LOTTO UNICO (1-2-3) e LOTTO 5**

**Parte generale**

Esperto stimatore nominato  
**ing. Maria Possamai – via S. Andrea 9 – 31100 Treviso**



## **Sommario Generale**

<b>1. INCARICO</b>	<b>3</b>
<b>2. FORMAZIONE LOTTI</b>	<b>5</b>
<b>LOTTO UNICO (1-2-3)</b>	<b>10</b>
<b>LOTTO 5</b>	<b>63</b>
<b>RIEPILOGO STIMA</b>	<b>79</b>
<b>RIEPILOGO ALLEGATI</b>	<b>80</b>



# INCARICO

## 1 - INCARICO

La sottoscritta **ing. Maria Possamai** con studio a Treviso via S. Andrea 9, iscritta all'albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso al N. A868, con **provvedimento in data 26/08/2019 del G.E. Dott.ssa Alessandra Burra del Tribunale di Treviso** veniva nominata quale esperto stimatore nell'esecuzione n. 269/2015 il cui verbale di giuramento e tutti i quesiti relativi all'incarico in oggetto, vengono allegati alla presente relazione per ciascun lotto.

Nel corso dell'espletamento dell'incarico il G.E. Dott.ssa Alessandra Burra disponeva la riunione della Es. n. 399/2015 e della Es. n. 556/2015 alla Es. n. 269/2015.

La sottoscritta presentava richiesta di proroga in data 08/01/2020 e il G.E. rinviava l'udienza del 04/03/2020 all'udienza del 06/05/2020.

A seguito dei Decreti Legge n. 9/2020 e n. 11/2020 e al provvedimento disposto dal Presidente del Tribunale di Treviso prot. 10/03/2020.0000640.U, la sottoscritta presentava richiesta di proroga in data 10/03/2020 e il G.E. rinviava l'udienza del 06/05/2020 all'udienza del 16/09/2020.

Con provvedimento del 23/05/2020 il G.E. sospendeva l'esecuzione e fissava nuova udienza per il giorno 09/12/2020.

In data 03/06/2020 la sottoscritta presentava al G.E. la richiesta di poter effettuare un sopralluogo limitato ai soli immobili non costituenti abitazione principale degli esecutati e con provvedimento in data 16/06/2020 il G.E. autorizzava la ripresa delle operazioni peritali limitatamente a tali beni pignorati.

In data 30/10/2020 la sottoscritta presentava al G.E. richiesta di proroga e il G.E. rinviava l'udienza del 09/12/2020 all'udienza del 03/03/2021.

A seguito del Decreto Legge n. 183/2020 che ha prorogato la sospensione di cui all'art. 54 ter del Decreto Legge n. 18/2020 fino al 30/06/2021, la sottoscritta presentava richiesta di proroga in data 22/01/2021 e il G.E. rinviava l'udienza del 03/03/2021 all'udienza del 09/09/2021.

A seguito della richiesta presentata dal sottoscritto in data 09/07/2021 circa la divisione del compendio pignorato in LOTTI 1-2-3-4-5, il G.E. disponeva in data 23/07/2021 che il sottoscritto comparisse all'udienza del 09/09/2021 e procedesse alla stesura degli elaborati peritali per alcuni LOTTI.

3/80



Il sottoscritto depositava in data 27/08/2021 le Perizie di stima per i LOTTI 3 e 4.

All'udienza del 09/09/2021 il G.E. disponeva che il LOTTO 3 con i LOTTI 1 e 2 formasse un **LOTTO UNICO (1-2-3)** e che venisse stimato il **LOTTO 5**; fissava nuova udienza per il giorno 22/12/2021.

L'Esecuzione Immobiliare n. 269/2015 è stata promossa da CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA Gruppo Bancario INTESA SANPAOLO contro **ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2.**

L'Esecuzione Immobiliare n. 399/2015 è stata promossa da CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA Gruppo Bancario INTESA SANPAOLO contro **ESECUTATO 3 e ESECUTATO 4.**

L'Esecuzione Immobiliare n. 556/2015 è stata promossa da BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro **ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3 e ESECUTATO 4.**

Dall'esame degli atti di pignoramento relativi alle tre diverse esecuzioni immobiliari sopra riportate si è rilevato che i tre atti di pignoramento hanno per oggetto i medesimi immobili, fatta eccezione per l'atto di pignoramento di cui all'Esecuzione immobiliare **RGE n. 556/2015** che, oltre a tutti gli immobili pignorati nelle Esecuzioni nn. 269/2015 e 399/2015, estende il pignoramento anche agli immobili in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni **al foglio n. 14 mapp. n. 28 (LOTTO UNICO 1-2-3) e al Catasto Fabbricati alla Sez. A, foglio 3 mapp. n. 366 sub 1 e sub 2** (Perizia di stima LOTTO 4 già depositata in data 27/08/2021).

Con riferimento a quanto riportato dal G.E. nel provvedimento di nomina **“si segnala all'esperto l'incongruenza dei pignoramenti delle procedure riunite con le relazioni notarili relativamente ai beni in Monastier di Treviso Sez. B Fg. 4 mapp. 452 sub 2, 3, 1”**, il sottoscritto ha verificato le incongruenze e ne relazionerà nella relazione di stima relativa al **LOTTO UNICO (1-2-3).**

**Il sottoscritto ha altresì rilevato anche altre incongruenze tra le relazioni notarili e i pignoramenti, tutte riportate nelle relazioni di stima dei singoli LOTTI, per cui ha dovuto procedere alla verifica diretta delle trascrizioni e delle iscrizioni non potendo fare pieno affidamento su quanto riportato nelle relazioni notarili.**

4/80



L'inizio delle operazioni peritali avveniva in data 10/10/2019 con l'esame della documentazione e il successivo inoltro delle richieste di accesso atti per le verifiche presso i competenti uffici nel Comune di Monastier di Treviso.

Successivamente, in data 17/02/2020, in accordo con il custode, sono iniziati i sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare:

- 17/02/2020 primo sopralluogo;
- 05/03/2020 secondo sopralluogo;
- 01/07/2020 terzo sopralluogo

## **2. FORMAZIONE LOTTI**

Considerata la tipologia del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, costituito da terreni agricoli, da edifici a destinazione zootecnica condotti da una azienda zootecnica e da più edifici residenziali, il sottoscritto tenendo conto delle condizioni di mercato e per favorire la futura vendita, aveva elaborato una proposta di divisione in LOTTI che prevedeva la formazione di N. 5 LOTTI AUTONOMI.

Il sottoscritto inoltrava quindi in data 09/07/2021 al Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra una "RELAZIONE SULLA DIVISIONE IN LOTTI" nella quale esponeva gli aspetti di possibili criticità rilevati per la formazione dei LOTTI 1, 2, 5, mentre per i LOTTI 3 e 4 non aveva rilevato criticità.

In data 23/07/2021 il Giudice disponeva che il sottoscritto depositasse relazione di stima parziale per i LOTTI 1, 3 e 4 e presenziasse all'udienza del 09/09/2021.

Il sottoscritto perito procedeva quindi alla stesura della Perizia di stima parziale relativa ai LOTTI 3 e 4 come da disposizione del Giudice, mentre per il LOTTO 1 non era possibile procedere poiché la sua consistenza, relativamente al mapp. 474, dipendeva dalla definizione del LOTTO 2.

**All'udienza del 09/09/2021 il G.E. disponeva che venisse formato un LOTTO UNICO, comprensivo dei LOTTI 1-2-3 di seguito denominato LOTTO UNICO (1-2-3), e che venisse stimato il LOTTO 5.**

**Si evidenzia che la perizia parziale di stima relativa al LOTTO 3 già depositata in data 27/08/2021 è da considerarsi superata e che i relativi immobili vengono ora compresi tra quelli del LOTTO UNICO (1-2-3)**

5/80



**poiché, in ottemperanza a quanto disposto nell'udienza del 09/09/2021, il LOTTO 3 viene riunito ai LOTTI 1-2.**

**Per quanto riguarda il LOTTO 4 la perizia di stima è già stata depositata in data 27/08/2021.**

**La perizia di stima viene redatta separatamente per il LOTTO UNICO (1-2-3) e per il LOTTO 5.**

**Catastralmente i LOTTI sono così individuati:**

## **LOTTO UNICO (1-2-3)**

**Comune di Monastier di Treviso**

Catasto Terreni Fg. 14 - mapp. nn. 430, 472

Catasto Terreni Fg. 14 - mapp. nn. 28, 51, 245, 474

**Catasto Fabbricati Sezione B, foglio 4:**

- particella 452 sub 1, via Barbarana – piano T - Bene Comune non Censibile – area scoperta di mq. 913 comune ai sub 2, sub 3
- particella 452 sub 2, via Barbarana – piano T-1, - Cat. A/3, cl. 2 - vani 10,5, superficie catastale mq. 271, Rendita Catastale euro 569,39;
- particella 452 sub 3, via Barbarana – piano T, - Cat. C/6, cl. 2, consistenza mq. 40, superficie catastale mq. 46, Rendita Catastale euro 101,23;

**Catasto Fabbricati Sezione B, foglio 4:**

- particella 459 sub 1, via Barbarana – piano T, Bene Comune non Censibile area di scoperta mq. 1061 comune ai sub 2 e sub 3;
- particella 459 sub 2, via Barbarana – piano S1-T, - Cat. A/7, cl. 1 - vani 9,5, superficie catastale mq. 241, Rendita Catastale euro 883,14;
- particella 459 sub 3, via Barbarana – piano S1, - Cat. C/6, cl. 2, consistenza mq. 30, superficie catastale mq. 36, Rendita Catastale euro 75,92;

**Catasto Fabbricati Sezione B, foglio 4:**

- particella 456 sub 1, via Barbarana N. 120– piano T-1, - Cat. D/10, Rendita Catastale euro 20.090,00;

## **LOTTO 5**

**Comune di Monastier di Treviso**

Catasto Terreni Fg. 3 - mapp. nn. 18, 19, 17, 22, 23, 24, 103, 104 120, 217, 240

6/80

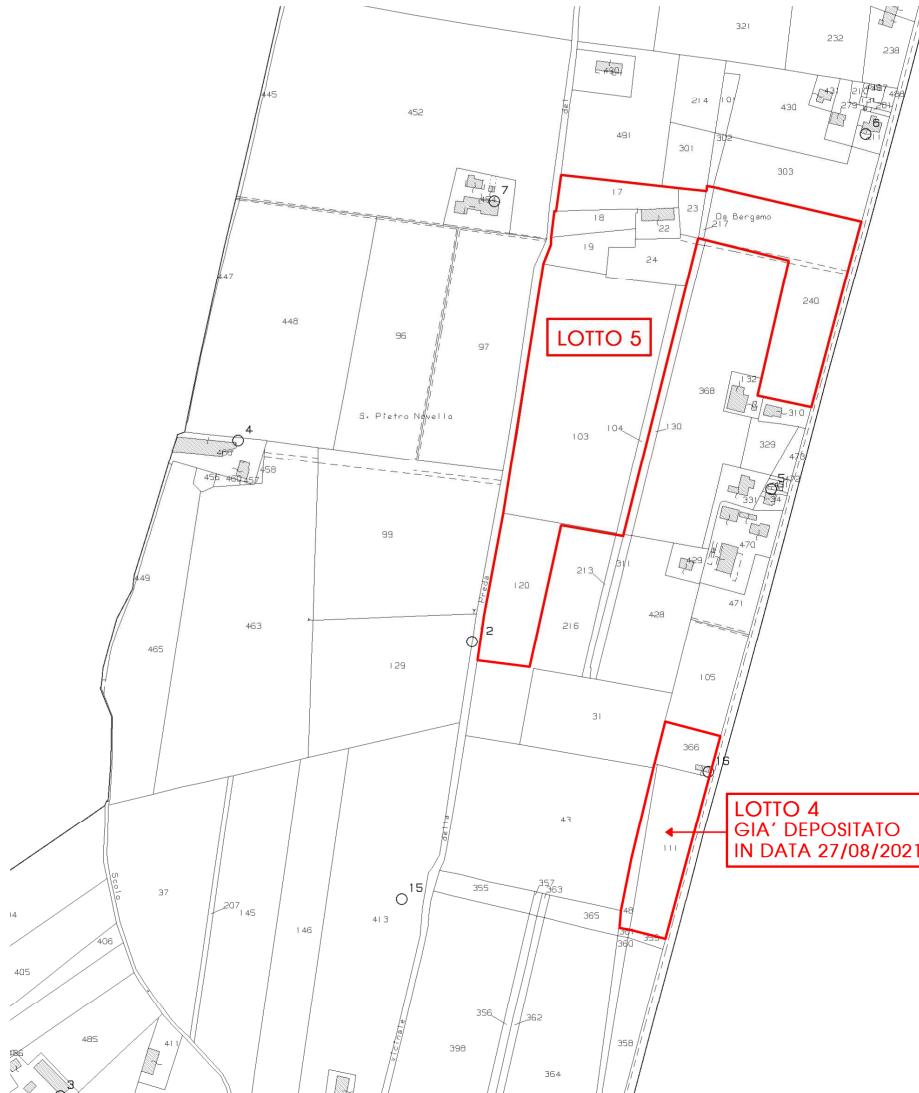


Si riportano di seguito gli estratti mappa con riportati i LOTTI.



7/80





**COMUNE DI  
MONASTIER DI TREVISO FG. 3**

nciale - Territorio - Direttore ANTONIO ZAFFINO





Il sottoscritto ha eseguito accesso presso i seguenti uffici:

- **Agenzia del Territorio di Treviso**, per le visure catastali, estratti mappa e planimetrie catastali (accesso telematico);
- **Ufficio Tecnico del Comune di MONASTIER DI TREVISO**: in data 29/11/2019 veniva inoltrata al Comune di Monastier di Treviso domanda di accesso agli atti per le pratiche edilizie; in data 28/11/2019 veniva richiesto il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA che veniva rilasciato in data 08/01/2020 con validità un anno dalla data del rilascio (accessi telematici);
- **Ufficio provinciale di Treviso – Agenzia delle Entrate** per la verifica di contratti d'affitto (accesso telematico);
- **Ufficio provinciale di Treviso - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare** per la verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (accesso telematico).



# LOTTO UNICO (1-2-3)

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

## **Esecuzione immobiliare n. 269/2015**

**Giudice Esecutore: Dott.ssa ALESSANDRA BURRA**

promossa da

**CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA**  
**Gruppo Bancario INTESA SANPAOLO** con sede a Padova c.so Garibaldi 22/26  
contro  
**ESECUTATO 1 - ESECUTATO 2**

alla procedura n. 269/2015 è stata riunita la procedura n. 399/2015 promossa da  
**CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA**  
**Gruppo Bancario INTESA SANPAOLO** con sede a Padova c.so Garibaldi 22/26  
contro  
**ESECUTATO 3 - ESECUTATO 4**

alla procedura n. 269/2015 è stata riunita la procedura n. 556/2015 promossa da  
**BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**  
con sede in Monastier di Treviso (TV) via Roma n. 21/a  
contro  
**ESECUTATO 1 - ESECUTATO 2 - ESECUTATO 3 - ESECUTATO 4**

**che hanno per oggetto i medesimi beni immobili**

Esperto stimatore nominato  
**ing. Maria Possamai – via S. Andrea 9 – 31100 Treviso**

10/80



# Sommario LOTTO UNICO (1-2-3)

<b>1. INCARICO</b>	<b>12</b>
<b>2. VERIFICHE DOCUMENTALI</b>	<b>12</b>
2.1 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	12
2.1.1 – TRASCRIZIONI A FAVORE	13
2.1.2 – TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE	15
2.1.3 – ISCRIZIONI IPOTECARIE	18
2.2 – VERIFICHE CATASTALI	22
2.3 – VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO	24
<b>3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b>	<b>26</b>
3.1 – SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI	26
3.2 – DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	26
3.2.1 – IL CONTESTO	26
3.2.2 – ACCESSIBILITA'	26
3.2.3 – DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	27
3.2.4 – CONFINI	44
<b>4. CONFORMITA' DEI DATI</b>	<b>44</b>
<b>5. CONFORMITA' DATI CATASTALI</b>	<b>46</b>
<b>6. DESTINAZIONE URBANISTICA</b>	<b>47</b>
<b>7. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. 380/2001 (GIA' ART. 17 L. 47/85)</b>	<b>49</b>
<b>8. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 173 BIS PUNTO 7)</b>	<b>51</b>
<b>9. FORMAZIONE LOTTI</b>	<b>54</b>
<b>10. STATO DI OCCUPAZIONE</b>	<b>55</b>
<b>11. VINCOLI O SERVITU'</b>	<b>56</b>
<b>12. REPLICA ALLE OSSERVAZIONI</b>	<b>57</b>
<b>13. STIMA DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE LOTTO UNICO (1-2-3)</b>	<b>57</b>



## 1. INCARICO

Si rimanda alla PARTE GENERALE allegati sub 1

## 2. VERIFICHE DOCUMENTALI

### **2.1 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Dalla documentazione in atti, messa a disposizione dalla cancelleria si rileva la presenza della "Certificazione Notarile" redatta dal notaio Enrico Siracusano di Villafranca Tirrena (ME) per le procedure n. 269/2015 e n. 399/15 e dal notaio Michele Pellegrino Lise di Mestre-Venezia per la procedura n. 556/2015.

**Dall'esame degli atti di pignoramento relativi alle tre diverse esecuzioni immobiliari sopra riportate si è rilevato che, relativamente al LOTTO UNICO (1-2-3), i tre atti hanno per oggetto i medesimi immobili, fatta eccezione per l'atto di pignoramento di cui all'esecuzione Immobiliare RGE n. 556/2015 che, oltre a tutti gli immobili pignorati nelle esecuzioni nn. 269/2015 e 399/2015, estende il pignoramento anche al terreno in Comune di Monastier di Treviso censito al Fg. n. 14 mapp. n. 28.**

**Si è rilevato che la relazione notarile redatta dal notaio Michele Pellegrino Lise relativa alla procedura n. 556/2015:**

- **con riferimento al pignoramento trascritto in data 25/05/2015** relativamente all'immobile censito alla Sez. B Fg. 4 mapp. n. 452 sub 1, 2, 3, a seguito di un refuso, **riporta per l'ESECUTATO 1 una quota di piena proprietà che non gli compete;**
- **non riporta completamente tutti gli immobili oggetto dei pignoramenti trascritti in data 25/05/2015 e 17/07/2015;**

**Si è rilevato che la relazione notarile redatta dal notaio E. Siracusano relativa alla procedura RGE 399/2015:**

- **Riporta in modo errato la trascrizione n. 20056/14349 del 17/07/2015 e omette di riportare la trascrizione n. 14079/10243 del 25/05/2015.**

**Si è rilevato che nessuna delle tre relazioni notarili riporta correttamente la storia ipotecaria degli immobili censiti alla Sez. B, foglio 4 mapp. 452 sub 1, 2, 3**



La sottoscritta ha provveduto ad una ispezione ipotecaria di aggiornamento sino alla data del 17/11/2021 che viene allegata alla **PARTE GENERALE – ALLEGATI sub 2 – ISPEZIONE IPOTECARIA** dalla quale risulta che oltre a quanto riportato nei certificati notarili predisposti sono **state trascritte in data 17/07/2019 l'ordinanza di tacita accettazione dell'eredità ed in data 21/06/2021 la costituzione di una servitù coattiva di metanodotto.**

### **2.1.1 - TRASCRIZIONI A FAVORE**

- **Trascrizioni** in data 19 luglio 2006 ai n.ri 21385/36736 e n. 21387/36738 dell'atto di donazione e di compravendita rep. n. 26.249 del notaio U. Cosmo di Treviso in data 19/06/2006 **con il quale:**  
**gli ESECUTATI 2, 3, divenivano:**
  - **nudi proprietari per la quota di 315/840 ciascuno** del fabbricato in Comune di Monastier di Treviso censito alla Sez. B, foglio 4 mapp n. 452 sub 1, sub 2, sub 3;
  
- **Trascrizione** in data 22 novembre 2013 ai n.ri 23252/33747 della successione in morte di [REDACTED] presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Treviso in data 22 maggio 2012 al n. 1339 Vol. 9990 con la quale:  
**- l'ESECUTATO 1 diveniva:**
  - **proprietario per la quota di 3/9** dei terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al foglio 14 mappali nn. 430, 455, 457, 28, 51, 245, del fabbricato in Comune di Monastier di Treviso censito alla Sez. B, foglio 4 mapp n. 456 e del fabbricato in Comune di Monastier di Treviso censito alla Sez. B, foglio 4 mapp. n. 459 sub 1, sub 2, sub 3;
  - **proprietario per la quota di 84/1512 e nudo proprietario per la quota di 42/1512** del fabbricato in Comune di Monastier di Treviso censito alla Sez. B, foglio 4 mapp n. 452 sub 1, sub2, sub3;
  
- **gli ESECUTATI 2, 3, divenivano:**
  - **proprietari per la quota di 2/9 ciascuno** dei terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al foglio 14 mappali nn. 430, 455, 457, 28, 51, 245, del fabbricato in Comune di Monastier di Treviso censito alla Sez. B, foglio 4 mapp n. 456 e del fabbricato in Comune di Monastier di Treviso censito alla Sez. B, foglio 4 mapp. n. 459 sub 1, sub 2, sub 3;
  - **proprietari per l'ulteriore quota di 56/1512 e nudi proprietari per l'ulteriore quota di 28/1512 ciascuno** del fabbricato in Comune di Monastier di Treviso censito alla Sez. B, foglio 4 mapp n. 452 sub 1, sub 2, sub 3;

13/80



**- l'ESECUTATO 4 diveniva:**

- **proprietario per la quota di 2/9** dei terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al foglio 14 mappali nn. 430, 455, 457, 28, 51, 245, del fabbricato in Comune di Monastier di Treviso censito alla Sez. B, foglio 4 mapp n. 456 e del fabbricato in Comune di Monastier di Treviso censito alla Sez. B, foglio 4 mapp. n. 459 sub 1, sub 2, sub 3;
- **proprietario per la quota di 56/1512 e nudo proprietario per la quota di 28/1512** del fabbricato in Comune di Monastier di Treviso censito alla Sez. B, foglio 4 mapp n. 452 sub 1, sub 2, sub 3;

**- Trascrizione** in data 17 luglio 2019 rubricata ai nn. 28029 Reg. Gen. e 19815 Reg. Part. relativa **all'ordinanza di accettazione tacita dell'eredità** da parte di **ESECUTATO 1, 2, 3, 4.**

Note: - Le quote e i diritti indicati nella visura catastale relativamente al fabbricato in Comune di Monastier di Treviso censito alla Sez. B, foglio 4 mapp n. 452 sub 1, sub 2, sub 3; non corrispondono a quanto risulta dalla storia ipotecaria;

- La quota di usufrutto del fabbricato in Comune di Monastier di Treviso censito alla Sez. B, foglio 4 mapp n. 452 sub 1, sub 2, sub 3 era a favore di Basso Maria nata a Vicenza il 25/08/22;

- a seguito della morte della sig.ra [REDACTED] avvenuta in data [REDACTED] l'usufrutto si è riunito alla proprietà e pertanto la proprietà del fabbricato in Comune di Monastier di Treviso censito alla Sez. B, foglio 4 mapp n. 452 sub 1, sub 2, sub 3 è così ripartita:

ESECUTATO 1: proprietà per 126/1512;

ESECUTATO 2: proprietà per 651/1512;

ESECUTATO 3: proprietà per 651/1512;

ESECUTATO 4: proprietà per 84/1512;

- il mapp. 457, a seguito del frazionamento tipo prot. n. TV0180614 del 14/08/2012 ha dato origine ai mapp. nn. 474 e 475; il mapp. 475 è stato soppresso e riunito, unitamente al mapp. 473 al mapp. 456 con tipo mappale prot. n. TV0180614 del 14/08/2012;

- il mapp. 455, a seguito del frazionamento tipo prot. n. TV0180614 del 14/08/2012 ha dato origine ai mapp. nn. 472 e 473; il mapp. 473 è stato successivamente soppresso e riunito al mapp. 456 con tipo mappale prot. n. TV0180614 del 14/08/2012;



**IN SINTESI LO STORICO PER QUANTO RIGUARDA I MAPP. NN. 455, 457 e 456  
FG. 14 E' IL SEGUENTE**

**MAPP. N. 455 mq. 23.771**

**soppresso** con fraz. prot. N. TV0180614 del 14/08/12

**ha originato:**

- **mapp. N. 472 mq. 16.019;**

- mapp. N. 473 mq. 7.752 **soppresso** con tipo mappale Prot. n. TV0180614 del 14/08/12 **e unito al mapp. N. 456** unitamente al mapp. 475

**MAPP. N. 457 mq. 44.479**

**soppresso** con fraz. prot. N. TV0180614 del 14/08/12

**ha originato:**

- **mapp. N. 474 di mq. 37.051;**

- mapp. N. 475 di mq. 7.428 **soppresso** con tipo mappale Prot. n. TV0180614 del 14/08/12 **e unito al mapp. N. 456** unitamente al mapp. 473

**MAPP. N. 456 mq. 28.053**

**deriva dal**

- **mapp. 456 di mq. 12.873 unito** a seguito del tipo mappale Prot. n. TV0180614 del 14/08/12 con il mapp. 473 di MQ. 7.752 (**soppresso**) e con il mapp. 475 di MQ. 7.428 (**soppresso**)

**2.1.2 - TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE**

- Trascrizione in data 25 maggio 2015 ai n.ri 10243/14079 a favore della **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO con sede in Padova (cod. fisc. 02089931204)** derivante dal verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 15 maggio 2015 al numero 4.956 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Treviso contro **ESECUTATO 1** per la quota di 3/9, **ESECUTATO 2** per la quota di 2/9 che colpisce i beni del LOTTO UNICO (1-2-3) in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 14 mappali nn. 51, 245, 430, 455, 456, 457 e al Catasto fabbricati alla Sez. B, foglio 4 mapp. n.

15/80



456 e alla Sez. B, foglio 4, mapp. n. 459 sub 2, sub 3 e sub 1, oltre ad altri, e contro **ESECUTATO 1** per la quota di 126/1512 ed **ESECUTATO 2** per la quota di 651/1512 che colpisce i beni del **LOTTO UNICO (1-2-3)** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Fabbricati alla Sez. B, foglio 4 mapp n. 452 sub 1, sub 2, sub 3;

- Trascrizione in data 17 luglio 2015 ai n.ri 14349/20056 a favore della **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO con sede in Padova (cod. fisc. 02089931204)** derivante dal verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 15 maggio 2015 al numero 5.907 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Treviso contro **ESECUTATO 3** per la quota di 2/9, **ESECUTATO 4** per la quota di 2/9 che colpisce i beni del **LOTTO UNICO (1-2-3)** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 14 mappali nn. 51, 245, 430, 455, 456, 457 e al Catasto fabbricati alla Sez. B, foglio 4 mapp. n. 456 e alla Sez. B, foglio 4, mapp. n. 459 sub 2, sub 3 e sub 1, oltre ad altri, e contro **ESECUTATO 3** per la quota di 651/1512 ed **ESECUTATO 4** per la quota di 84/1512 che colpisce i beni del **LOTTO UNICO (1-2-3)** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Fabbricati alla Sez. B, foglio 4 mapp n. 452 sub 1, sub 2, sub 3;

- Trascrizione in data 29 settembre 2015 ai n.ri 19386/27408 a favore della **BANCA DI MONASTIER E DEL SILE – CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Monastier di Treviso (cod. fisc. 03588770267)** derivante dal verbale di pignoramento immobiliare in data 05 settembre 2015 rep. n. 8.485 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Treviso contro **ESECUTATO 1** per la quota di 3/9, **ESECUTATO 2** per la quota di 2/9, **ESECUTATO 3** per la quota di 2/9 e **ESECUTATO 4** per la quota di 2/9 che colpisce i beni del **LOTTO UNICO (1-2-3)** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 14 mappali nn. 28, 51, 245, 430, 455, 456, 457, 459 e al Catasto fabbricati alla Sez. B, foglio 4 mapp. n. 456 sub 1 e alla Sez. B, foglio 4, mapp. n. 459 sub 2, sub 3 e sub 1, oltre ad altri e contro:

- ESECUTATO 1: per la quota di 126/1512 per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 111/1512 per il diritto di usufrutto
- ESECUTATO 2: per la quota di 651/1512 per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 595/1512 per il diritto di usufrutto
- ESECUTATO 3: per la quota di 651/1512 per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 595/1512 per il diritto di usufrutto
- ESECUTATO 4: per la quota di 84/1512 per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 83/1512 per il diritto di usufrutto

16/80





che colpisce i beni del **LOTTO UNICO (1-2-3)** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Fabbricati alla Sez. B, foglio 4 mapp n. 452 sub 1, sub 2, sub 3;

- Trascrizione in data 21 giugno 2021 ai n.ri 25240/17311 a favore di **SNAM RETE GAS S.P.A.** derivante da COSTITUZIONE DI SERVITU' COATTIVA DI METANODOTTO a carico del terreno in Comune di Monastier di Treviso censito al Catasto Terreni al foglio 14 mappale n. 430.

Note: - le trascrizioni in data 25 maggio 2015 n.ri 10243/14079 e in data 17 luglio 2015 n.ri 14349/20056 dei verbali di pignoramento riportano l'intera piena proprietà del fabbricato Sez. B, foglio 4, mapp. 452 sub 1, sub 2, sub 3, considerando che l'usufrutto a favore di [REDACTED] si sia riunito alla proprietà a seguito della morte dell'usufruttuaria avvenuta il [REDACTED] antecedente al pignoramento, mentre al catasto non è ancora stata presentata la richiesta di riunione d'usufrutto;

- la trascrizione in data 29 settembre 2015 n.ri 19386/27408, relativamente al fabbricato censito alla Sez. B, foglio 4, mapp. n. 452 sub 1, sub 2, sub 3, riporta in modo errato le quote di proprietà che non corrispondono alla storia ipotecaria delle medesime unità immobiliari e differiscono anche dalle quote, seppure errate, riportate nella visura catastale
- Si precisa che il mapp. 455, a seguito del frazionamento tipo prot. n. TV0180614 del 14/08/2012 è stato soppresso e ha dato origine al mapp. n. 472 e al mapp. n. 473 che è stato a sua volta soppresso e riunificato con il mapp. n. 456;
- Si precisa che il terreno censito al foglio 14, mapp. 452 corrisponde al terreno sul quale insiste il fabbricato censito alla Sez. B, foglio 4, mapp. n. 452 sub 1, sub 2, sub 3.
- Si precisa che il terreno censito al foglio 14, mapp. 456 corrisponde al terreno sul quale insiste il fabbricato censito alla Sez. B, foglio 4, mapp. n. 456 sub 1.
- Si precisa che il terreno censito al foglio 14, mapp. 459 corrisponde al terreno sul quale insiste il fabbricato censito alla Sez. B, foglio 4, mapp. n. 459 sub 1, sub 2, sub 3
- Si rileva che gli atti di pignoramento di cui alle trascrizioni in data 25 maggio 2015 ai n.ri 10243/14079 e in data 17 luglio 2015 ai n.ri 14349/20056 riportano il pignoramento dell'unità immobiliare censita alla Sez. B foglio 4 mapp. 456 senza indicare il subalterno; alla data del pignoramento, l'unità sopra indicata era stata soppressa a seguito della denuncia di variazione in data 01/10/2012 prot. n. TV0211574, in atti dal 01/10/2012, e sostituita dall'unità immobiliare censita alla Sez. B foglio 4 mapp. 456 sub 1, come correttamente riportato nel verbale di pignoramento e nella relativa trascrizione in data 29 settembre 2015 ai n.ri 19386/27408.

17/80



### 2.1.3 - ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Iscrizione in data 30 ottobre 2007 ai n.ri 14525/51898 relativa **all'IPOTECA VOLONTARIA a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA** in dipendenza di contratto di mutuo fondiario per la somma di € 4.000.000,00 in data 26 ottobre 2007 rep. n. 27.037 del notaio U. Cosmo che colpisce i beni del **LOTTO UNICO (1-2-3)** in Comune di Monastier di Treviso censiti:
  - al Catasto Terreni al Fg. 14 mapp. nn. 51, 245, 430, 452, 455, 456, 457, 459, oltre ad altri,
  - al Catasto fabbricati alla Sez. B, foglio 4 mapp. n. 452 sub 1, sub 2, sub 3 - sez. B, foglio 4 mapp. 456 - sez. B, foglio 4 mapp. 459 sub 2, sub 3, oltre ad altri, contro il dante causa degli **ESECUTATI 1, 2, 3, 4**, oltre ad altri, e contro **ESECUTATO 2 e ESECUTATO 3** ciascuno per la quota di 63/168 di nuda proprietà del fabbricato censito alla Sez. B, foglio 4 mapp. n. 452 sub 1, sub 2, sub 3, in qualità di terzi datori di ipoteca, oltre ad altri; debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]
  
- Iscrizione in data 03 novembre 2008 ai n.ri 9293/42092 relativa **all'IPOTECA VOLONTARIA a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SpA** in dipendenza di contratto di mutuo fondiario per la somma di € 2.400.000,00 in data 21 ottobre 2008 rep. n. 83.797 del notaio G. Pecorelli che colpisce i beni del **LOTTO UNICO (1-2-3)** in Comune di Monastier di Treviso censiti:
  - al Catasto Terreni al Fg. 14 mapp. nn. 51, 245, 430, 455, 456, 457, 459 oltre ad altri,
  - al Catasto fabbricati alla Sez. B, foglio 4 mapp. n. 452 sub 1, sub 2, sub 3 - sez. B, foglio 4 mapp. 456 - sez. B, foglio 4 mapp. 459 sub 2, sub 3, sub 1, oltre ad altri, contro il dante causa degli **ESECUTATI 1, 2, 3, 4**, oltre ad altri, e contro **ESECUTATO 2 e ESECUTATO 3** ciascuno per la quota di 63/168 di nuda proprietà del fabbricato censito alla Sez. B, foglio 4 mapp. n. 452 sub 1, sub 2, sub 3, in qualità di terzi datori di ipoteca oltre ad altri; debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]
  
- Iscrizione in data 04 agosto 2010 ai n.ri 6556/29114 relativa **all'IPOTECA VOLONTARIA a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SpA** in dipendenza di contratto di finanziamento per la somma di € 600.000,00 in data 23 luglio 2010 rep. n. 87.818 del notaio G. Pecorelli che colpisce i beni del **LOTTO UNICO (1-2-3)** in Comune di Monastier di Treviso censiti:
  - al Catasto Terreni al Fg. 14 mapp. nn. 51, 245, 430, 455, 456, 457, 459 oltre ad altri;



- al Catasto fabbricati alla Sez. B, foglio 4 mapp. n. 452 sub 1, sub 2, sub 3 - sez. B, foglio 4 mapp. 456 - sez. B, foglio 4 mapp. 459 sub 2, sub 3, sub 1, oltre ad altri, contro il dante causa degli **ESECUTATI 1, 2, 3, 4**, oltre ad altri, e contro **ESECUTATO 2 e ESECUTATO 3** ciascuno per la quota di 42/168 di piena proprietà e per la quota di 21/168 di nuda proprietà del fabbricato censito alla Sez. B, foglio 4 mapp. n. 452 sub 1, sub 2, sub 3, in qualità di terzi datori di ipoteca oltre ad altri; debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- Iscrizione in data 14 febbraio 2011 ai n.ri 1059/5173 relativa **all'IPOTECA VOLONTARIA a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SpA** in dipendenza di contratto di mutuo fondiario per la somma di € 1.000.000,00 in data 27 gennaio 2011 rep. n. 88.974 del notaio G. Pecorelli che colpisce i beni del **LOTTO UNICO (1-2-3)** in Comune di Monastier di Treviso censiti:
  - al Catasto Terreni al Fg. 14 mapp. nn. 51, 245, 430, 455, 456, 457, 459 oltre ad altri, contro il dante causa degli **ESECUTATI 1, 2, 3, 4**, oltre ad altri,
  - al Catasto fabbricati alla Sez. B, foglio 4 mapp. n. 452 sub 1, sub 2, sub 3 - sez. B, foglio 4 mapp. 456 - sez. B, foglio 4 mapp. 459 sub 2, sub 3, sub 1, oltre al altri, contro **ESECUTATO 2 e ESECUTATO 3** ciascuno per la quota di 42/168 di piena proprietà e per la quota di 21/168 di nuda proprietà del fabbricato censito alla Sez. B, foglio 4 mapp. n. 452 sub 1, sub 2, sub 3, in qualità di terzi datori di ipoteca; debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- Iscrizione in data 09 luglio 2014 ai n.ri 2746/18253 relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE a favore BANCA DI MONASTIER E DEL SILE – CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Monastier di Treviso (cod. fisc. 03588770267) dell'importo di € 319.000,00** in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Treviso in data 27 giugno 2014 rep. n. 3469/2014 che colpisce i beni **LOTTO UNICO (1-2-3)** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 14 mappali nn. 28, 51, 245, 430, 455, 456, 457, 459 e al Catasto fabbricati alla Sez. B, foglio 4 mapp. n. 456 - sez. B, foglio 4 mapp. 459 sub 2, sub 3, sub 1, oltre al altri, contro **ESECUTATO 2** per la quota di 2/9, **ESECUTATO 3** per la quota di 2/9 e i beni **LOTTO UNICO (1-2-3)** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 14 mappali n. 452 e al Catasto fabbricati alla Sez. B, foglio 4 mapp. n. 452 sub 1, sub 2, sub 3 contro **ESECUTATO 2 e ESECUTATO 3**

19/80



ciascuno per la quota di 84/1512 per la piena proprietà e di 63/168 per la nuda proprietà.

Note: Si precisa che:

- il mapp. 457, a seguito del frazionamento tipo prot. n. TV0180614 del 14/08/2012 aveva già dato origine al mapp. 474 e al mapp. 475 che è stato successivamente soppresso e unito al mapp. 456, oltre ad altri.
  - il mapp. 455, a seguito del frazionamento tipo prot. n. TV0180614 del 14/08/2012 è stato soppresso e ha dato origine al mapp. n. 472 e al mapp. n. 473 che è stato a sua volta soppresso e riunificato con il mapp. n. 456;
- Iscrizione in data 15 luglio 2014 ai n.ri 2826/18707 relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE a favore BANCA DI MONASTIER E DEL SILE – CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Monastier di Treviso (cod. fisc. 03588770267) dell'importo di € 319.000,00** in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 27 giugno 2014 rep. n. 3469/2014 che colpisce i beni **LOTTO UNICO (1-2-3)** in Comune di Monastier di Treviso:
- censiti al Catasto Terreni al foglio 14 mappali n. 28, 51, 245, 430, 456, 459, e al Catasto fabbricati alla sez. B, foglio 4 mapp. 459 sub 2, sub 3, sub 1, oltre al altri, contro **ESECUTATO 1** per la quota di 3/9, **ESECUTATO 4** per la quota di 2/9
  - censiti al Catasto Terreni al foglio 14 mapp. n. 452 e al Catasto Fabbricati alla sez. B fg. 4 mapp. 452 sub 1, sub 2, sub 3, oltre ad altri, contro **ESECUTATO 1** per la quota di 84/1512, **ESECUTATO 4** per la quota di 56/1512;
  - censiti al Catasto Terreni al foglio 14, mapp. nn. 472, 474 e al Catasto Fabbricati alla Sez. B, fg. 4 mapp. 456 sub 1, oltre ad altri, contro **ESECUTATO 1** per la quota di 3/9, **ESECUTATO 2** per la quota di 2/9, **ESECUTATO 3** per la quota di 2/9, **ESECUTATO 4** per la quota di 2/9.
- Iscrizione in data 13 marzo 2015 ai n.ri 981/6595 relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE a favore di [REDACTED] dell'importo di € 70.000,00** in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 26 febbraio 2015 rep. n. 774/2015 che colpisce i beni **LOTTO UNICO (1-2-3)** in Comune di Monastier di Treviso:
- censiti al Catasto Terreni al foglio 14 mappali nn. 28, 51, 245, 430, 456, 459, 472, 474 e al Catasto fabbricati alla Sez. B, foglio 4 mapp. n. 456 sub 1 - sez. B, foglio 4, mapp. 459 sub1, sub 2, sub 3, oltre al altri, contro **ESECUTATO 2** per la quota di 2/9, **ESECUTATO 3** per la quota di 2/9

20/80



- censiti al Catasto Terreni al foglio 14 mapp. n. 452 e al Catasto Fabbricati alla Sez. B fg. 4 mapp. 452 sub 1, sub 2, sub 3, contro **ESECUTATO 2** e **ESECUTATO 3** ciascuno per la quota di 434/1512 per la piena proprietà e per la quota di 217/1512 per la nuda proprietà;
- Iscrizione in data 24 marzo 2015 ai n.ri 1163/7723 relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE a favore di** [REDACTED] **dell'importo di € 70.000,00** in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 26 febbraio 2015 rep. n. 774/2015 che colpisce i beni **LOTTO UNICO (1-2-3)** in Comune di Monastier di Treviso
  - censiti al Catasto Terreni al foglio 14 mappali nn. 28, 51, 245, 430, 456, 459, 472, 474 e al Catasto fabbricati alla Sez. B, foglio 4 mapp. n. 456 sub 1 - sez. B, foglio 4, mapp. 459 sub1, sub 2, sub 3, oltre al altri, contro **ESECUTATO 2** per la quota di 2/9, **ESECUTATO 3** per la quota di 2/9
  - censiti al Catasto Terreni al foglio 14 mapp. n. 452 e al Catasto Fabbricati alla Sez. B fg. 4 mapp. 452 sub 1, sub 2, sub 3 contro **ESECUTATO 2** e **ESECUTATO 3** ciascuno per la quota di 434/1512 per la piena proprietà e per la quota di 217/1512 per la nuda proprietà;

L'iscrizione ipotecaria è stata iscritta in rettifica di quella iscritta a Treviso in data 13 marzo 2015 ai nn. 981/6595 per errata indicazione del cognome dell'**ESECUTATO 2**
- Iscrizione in data 28 aprile 2015 ai n.ri 1744/11280 relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE – VOLKSBANK Soc. Coop. dell'importo di € 150.000,00** in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Treviso in data 23 aprile 2015 rep. n. 2777/2015 che colpisce i beni **LOTTO UNICO (1-2-3)** in Comune di Monastier di Treviso:
  - censiti al Catasto Terreni al foglio 14 mappali nn. 28, 51, 245, 430, 456, 459 430, 456 e al Catasto Fabbricati alla sez. B, foglio 4, mapp. 459 sub 1, sub 2, sub 3, oltre ad altri, contro **ESECUTATO 1** per la quota di 3/9, **ESECUTATO 4** per la quota di 2/9;
  - censiti al Catasto Terreni al foglio 14 mapp. n. 452 e al Catasto Fabbricati alla Sez. B fg. 4 mapp. 452 sub 1, sub 2, sub 3 contro **ESECUTATO 1** per la quota di 84/1512 e **ESECUTATO 4** per la quota di 56/1512
  - censiti al Catasto Terreni al foglio 14 mapp. nn. 472, 474 e al Catasto Fabbricati alla Sez. B, Fg. 4 mapp. n. 456 sub 1, oltre ad altri, contro **ESECUTATO 1** per la quota di 3/9, e contro **ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4** ciascuno per la quota di 2/9.

21/80



## 2.2 - VERIFICHE CATASTALI

Si allegano la mappa catastale, le visure catastali e le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio (*sub 4*)

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

#### LOTTO UNICO (1-2-3)

Si tratta di:

- a) un complesso edilizio destinato a stalla;
- b) di due abitazioni unifamiliari ciascuna con area scoperta pertinenziale;
- c) di due appezzamenti di terreno agricolo contigui all'attività zootecnica: uno, a Nord, suddiviso in n. 2 particelle contigue tra loro a destinazione seminativo e uno a sud suddiviso in n. 4 particelle contigue tra loro in parte utilizzato come giardino e in parte coltivato a seminativo;

tutti ubicati in Comune di Monastier di Treviso, via Barbarana nn. 118/B - 120 così catastalmente individuati:

#### a) **CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO**

##### Sezione B, foglio 4:

- **particella 456 sub 1**, via Barbarana N. 120 – piano T-1, - Cat. D/10, Rendita Catastale euro 20.090,00; corrispondente al CATASTO TERRENI – Comune di Monastier di Treviso Fg. 14 Mapp. 456 – Ente Urbano – ha 2.80.53

L'unità immobiliare sopraindicata risulta attualmente catastalmente intestata a:

- **ESECUTATO 1 per la proprietà di 3/9**
- **ESECUTATO 2 per la proprietà di 2/9**
- **ESECUTATO 3 per la proprietà di 2/9**
- **ESECUTATO 4 per la proprietà di 2/9**

#### b) **CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO**

##### Sezione B, foglio 4:

- **particella 452 sub 1**, via Barbarana – piano T – Bene Comune non Censibile – area scoperta di mq. 913 comune ai sub 2, sub 3
- **particella 452 sub 2**, via Barbarana – piano T-1, - Cat. A/3, cl. 2 - vani 10,5, superficie catastale mq. 271, Rendita Catastale euro 569,39;
- **particella 452 sub 3**, via Barbarana – piano T, - Cat. C/6, cl. 2, consistenza mq. 40, superficie catastale mq. 46, Rendita Catastale euro 101,23; corrispondente al CATASTO TERRENI – Comune di Monastier di Treviso Fg. 14 Mapp. 452 – Ente Urbano – ha 0.11.32

22/80







- **particella 459 sub 2**, via Barbarana – piano S1-T, - Cat. A/7, cl. 1 - vani 9,5, superficie catastale mq. 241, Rendita Catastale euro 883,14;
- **particella 459 sub 3**, via Barbarana – piano S1, - Cat. C/6, cl. 2, consistenza mq. 30, superficie catastale mq. 36, Rendita Catastale euro 75,92;

corrispondente al CATASTO TERRENI – Comune di Monastier di Treviso  
Fg. 14 Mapp. 459 – Ente Urbano – ha 0.12.94

Le unità immobiliari sopraindicate risultano attualmente catastalmente intestate a:

- **ESECUTATO 1 per la proprietà di 3/9**
- **ESECUTATO 2 per la proprietà di 2/9**
- **ESECUTATO 3 per la proprietà di 2/9**
- **ESECUTATO 4 per la proprietà di 2/9**

### c) CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

#### Foglio 14,

particella	qualità	classe	superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
Mapp. n. 28	seminativo	cl. 3	Ha. 0.46.60	euro 19,13	euro 15,64
Mapp. n. 51	seminativo	cl. 3	Ha. 0.15.43	euro 6,33	euro 5,18
Mapp. n.245	vigneto	cl. 2	Ha. 0.30.72	euro 21,29	euro 14,28
Mapp. n.430	semin. arbor	cl. 4	Ha. 0.77.81	euro 31,93	euro 22,10
Mapp. n.472	vigneto	cl. 2	Ha. 1.60.19	euro 106,89	Euro 74,46
Mapp. n.474	semin. arbor.	cl. 4	Ha. 3.70.51	euro 152,03	euro105,24

Le particelle sopraindicate risultano attualmente catastalmente intestate a:

- **ESECUTATO 1 per la proprietà di 3/9**
- **ESECUTATO 2 per la proprietà di 2/9**
- **ESECUTATO 3 per la proprietà di 2/9**
- **ESECUTATO 4 per la proprietà di 2/9**

### 2.3 - VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare si è riscontrato che gli immobili come sopra descritti, con gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento o come indicati nelle note soprariportate, sono così intestati:

24/80





**A) - Comune di Monastier di Treviso, Catasto Fabbricati Sez. B, foglio 4 mapp. 452 sub 1, sub 2, sub 3**

Intestato alla Ditta,

ESECUTATO 1: proprietà per 126/1512;

ESECUTATO 2: proprietà per 651/1512;

ESECUTATO 3: proprietà per 651/1512;

ESECUTATO 4: proprietà per 84/1512;

(Nella visura catastale è ancora indicato l'usufrutto a favore di [REDACTED] non essendo ancora stata presentata la riunione d'usufrutto)

Le unità immobiliari sopraindicate risultano pervenute agli esecutati a seguito di:

- atto di donazione e cessione di quote rep. n. 26.249 del notaio U. Cosmo di Treviso in data 19/06/2006 trascritti in data 19 luglio 2006 ai n.ri 21385/36736 e 21387/36738 a favore degli ESECUTATI 2, 3;
- successione devoluta per legge in morte di [REDACTED]  
[REDACTED], con denuncia di successione registrata Ufficio del Registro di Treviso al n. 1339 vol 9990 in data 22/05/2012 e trascritta il 22/11/2013 ai nn. 23252/33747 a favore degli ESECUTATI 1, 2, 3, 4;

**B) - Comune di Monastier di Treviso, Catasto Fabbricati Sez. B, foglio 4 mapp. 456 sub1;**

**- Comune di Comune di Monastier di Treviso, Catasto Fabbricati Sez. B, foglio 4 mapp. 459 sub 1, sub 2, sub 3**

**- Comune di Monastier di Treviso, Catasto Terreni Foglio 14 mapp. nn. 28, 51, 245, 474,**

**- Comune di Monastier di Treviso, Catasto Terreni Foglio 14 mapp. nn. 430, 472**

Intestati alla Ditta

ESECUTATO 1: proprietà per 3/9;

ESECUTATO 2: proprietà per 2/9;

ESECUTATO 3: proprietà per 2/9;

ESECUTATO 4: proprietà per 2/9;

Le unità immobiliari sopraindicate risultano pervenute agli esecutati a seguito di:

- successione devoluta per legge in morte di [REDACTED]  
[REDACTED], con denuncia di successione registrata Ufficio del Registro di Treviso al n. 1339 vol 9990 in data 22/05/2012 e trascritta il 22/11/2013 ai nn. 23252/33747 a favore degli ESECUTATI 1, 2, 3, 4;

25/80



**- Accettazione tacita di eredità da parte di ESECUTATO 1, 2, 3, 4 a seguito di ordinanza trascritta in data 17 luglio 2019 rubricata ai nn. 28029 Reg. Gen. e 19815**

Nota: La denuncia di successione riporta l'unità immobiliare censita alla Sez. B foglio 4, mapp. n. 456 senza indicare alcun subalterno; questa descrizione era corretta al momento dell'apertura della successione e al momento della registrazione della medesima. In data 01/10/2012, a seguito della denuncia di variazione prot. n. TV0211574, in atti dal 01/10/2012, la suddetta unità immobiliare è stata soppressa e sostituita dall'unità immobiliare censita alla Sez. B, foglio 4 mapp. n. 456 sub 1

### **3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

#### **3.1 - SOPRALLUOGO E VISITA AGLI IMMOBILI**

La sottoscritta, previo accordo con il geom. Marcelo Zaghetto in rappresentanza dell'IVG di Treviso, nominato custode del bene pignorato in sostituzione degli esecutati, si è recata il giorno 17 febbraio 2019 alle ore 9,30 presso gli immobili per effettuare il primo sopralluogo. Successivamente si sono resi necessari ulteriori sopralluoghi, effettuati il giorno 05 marzo 2020 e il 01/07/20.

#### **3.2 - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

##### **3.2.1 – IL CONTESTO**

Gli immobili di cui trattasi sono siti in Comune di Monastier di Treviso, nella frazione di San Pietro Novello dal cui centro distano circa 700 metri.

Il contesto è prevalentemente agricolo, con presenza di edificazione sparsa.

##### **3.2.2 – ACCESSIBILITA'**

L'accessibilità ai beni pignorati del LOTTO UNICO (1-2-3) insistenti sui terreni censiti al foglio 14 del Comune di Monastier di Treviso, avviene dalla viabilità di tipo provinciale, SP 64, denominata via Barbarana.

Gli immobili in oggetto costituiscono un unico fondo agricolo il cui accesso avviene tramite l'ampio accesso carraio sulla SP 64, via Barbarana, dotato di cancello metallico elettrificato.

26/80



L'accesso risulta sia a servizio dell'azienda zootecnica che delle abitazioni e dei terreni agricoli. E' ubicato in corrispondenza dei primi edifici edificati dell'azienda zootecnica.

In sede di sopralluogo si è riscontrata l'esistenza di altri due accessi carrai sulla SP 64: uno a sud del precedente, posto tra le due abitazioni, dotato di un ampio cancello in ferro battuto a due ante e sostenuto da due pilastri in c.a. e uno a Nord in corrispondenza del mapp. 430.

L'accesso tra le due abitazioni non viene attualmente utilizzato in quanto non sono state ultimate le opere di sistemazione delle aree per cui l'elemento fondale del cancello, che fuoriesce dal terreno, costituisce ostacolo all'utilizzazione dell'accesso.

L'ufficio tecnico del Comune di Monastier di Treviso, interpellato circa la presenza di eventuali pratiche autorizzative specifiche per gli accessi esistenti, non ha trasmesso nessun documento in merito, ritenendo le autorizzazioni degli accessi rilasciate con le pratiche edilizie relative agli immobili.

Il compendio pignorato risulta ben collegato con la viabilità di ordine superiore, infatti dista circa km 5 dalla strada regionale SR 53 e circa km 5 dal casello di Meolo Roncade sull'autostrada A4.

### **3.2.3 – DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

I beni che compongono il **LOTTO UNICO (1-2-3)** sono costituiti dagli immobili destinati alla zootecnia che insistono sul mapp. 456; dall'abitazione rurale prossima alle stalle che insiste sul mapp. 452 e, in parte, utilizzata anche a servizio dell'attività agricola; dall'abitazione unifamiliare che insiste sul mapp. 459; da un appezzamento di terreno agricolo, suddiviso in n. 2 particelle (mapp. n. 472 e 430), contiguo a Nord all'attività e coltivato a seminativo; da un ampio appezzamento di terreno agricolo, suddiviso in n. 4 particelle (mapp. n. 28, 51, 245, 474) contiguo a Sud all'attività, coltivato a seminativo e, per una porzione, costituente il giardino di pertinenza del fabbricato edificato sul mapp. n. 459.

Tutti gli immobili sopra elencati costituiscono un'unica e indivisa proprietà.

Gli immobili utilizzati dall'azienda zootecnica, così come sono stati rilevati in fase di sopralluogo, si sono sviluppati nel tempo attorno ai primi manufatti autorizzati nel 1969. Il risultato attuale è quello di una serie di stalle, annessi rustici, sili, e vasche, tutti funzionali all'attività di allevamento di bovini da latte e di bovini da carne che costituiscono la parte edilizia rilevante in termini di superficie coperta dell'intero LOTTO UNICO (1-2-3).

Le due abitazioni sorgono in prossimità dell'azienda, senza nessuna separazione fisica (recinzione) e risultano occupate da due degli esecutati.

27/80



In particolare l'abitazione rurale che insiste sul mapp. 452 è ubicata in prossimità del fabbricato agricolo destinato a stalla; risulta utilizzata come residenza dell'ESECUTATO 2 e in parte viene utilizzata a servizio dell'attività.

L'altra abitazione, che insiste sul mapp. 459, è ubicata a sud dell'abitazione rurale e risulta occupata dall'ESECUTATO 1.

Le due abitazioni sono circondate da un unico vasto giardino che comprende, oltre alle rispettive aree di pertinenza, anche una porzione di circa mq. 3000 del mapp. 474 prospiciente via Barbarana.

Il giardino è rifinito a prato con alcuni alberi e cespugli. Risulta delimitato, a ovest lungo via Barbarana, da una rete e da una folta siepe che prosegue e delimita anche il confine a sud tra la parte del mapp. 474 utilizzata come giardino dell'abitazione e la parte coltivata a seminativo.

Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno contigui all'azienda zootecnica, uno si sviluppa a nord dell'azienda e l'altro a sud. Sono tutti coltivati a seminativo.

Si procede descrivendo separatamente gli immobili destinati alla zootecnia, le abitazioni e gli appezzamenti di terreno agricolo.

### **Costruzioni utilizzate dall'azienda zootecnica che insistono tutte nel mapp. 456**

Le costruzioni utilizzate dall'azienda zootecnica insistono tutte sul terreno censito al mapp. 456 di superficie catastale pari a mq. 28.053.

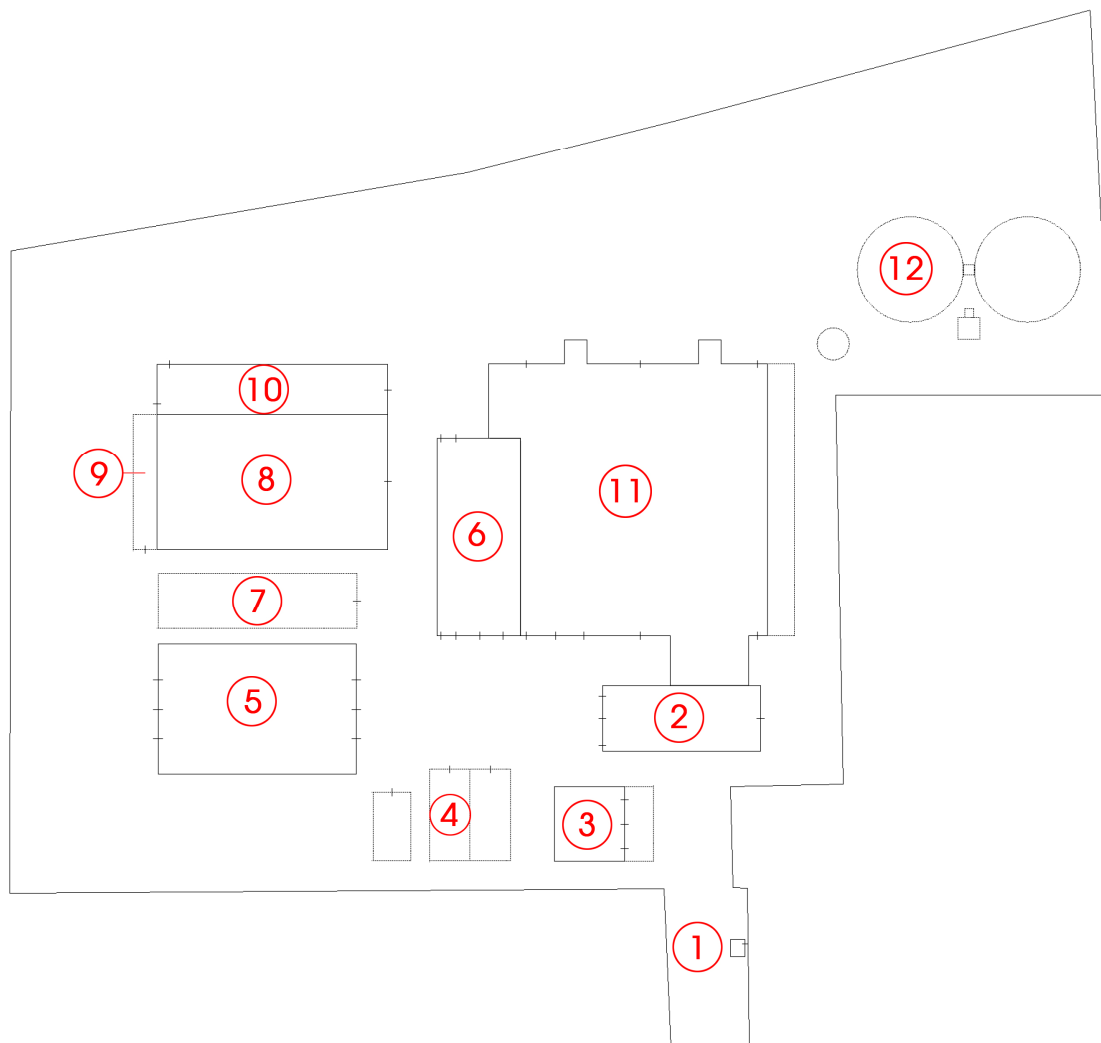
Il mapp. 456, a ovest, è separato da via Barbarana da un terreno di altra proprietà e lungo questo confine è stata messa a dimora una siepe di cespugli e alberi che costituiscono una barriera visiva di mitigazione dei manufatti dell'azienda zootecnica dalla strada.

L'intera superficie del mapp. 456 si sviluppa in posizione interna rispetto a via Barbarana con la quale confina solo per l'accesso carrabile.

Gran parte dell'area è occupata dai fabbricati e dai manufatti funzionali all'attività zootecnica; la parte rimanente dell'area scoperta risulta organizzata con aree e corsie pavimentate per la mobilità interna e per il deposito di materiali.

Si allega la planimetria con numerati i vari fabbricati e manufatti e si procede alla loro descrizione





## PLANIMETRIA EDIFICI

### 1) Pesa

Dopo aver superato l'ampio cancello ed essere entrati nell'area aziendale, il primo manufatto presente, a destra, è l'impianto di pesatura stradale, composto dalla piattaforma stradale di dimensioni ml 9,00x 2,90 = **mq. 26,10** e dalla garitta. Autorizzato in Comune come "garitta metallica monoblocco" nel 1981 (superficie mq. 6,66), in fase di sopralluogo si è verificato che il locale a servizio della pesa è stato realizzato in muratura (dimensioni in pianta ml. 3,50x2,95 per una **superficie pari a mq. 10,36 e altezza H=2,50 ml**) con copertura costituita da soletta in calcestruzzo e presenta una porta di accesso a sud e un'ampia finestra a nord; gli infissi sono metallici. Non risultano pratiche amministrative per le modifiche del locale.

Lo stato di conservazione è mediocre

29/80



## **2) Fabbricato rurale uso stalla – portico – fienile**

Prospiciente il cancello d'ingresso, si trova il fabbricato rurale ad uso stalla-portico-fienile che rappresenta il primo fabbricato ad essere stato autorizzato nel 1969. La porzione destinata a stalla-fienile è organizzata su due piani, il piano terra viene utilizzato come stalla per bovini da latte con annesso locale per la mungitura automatizzata mentre il primo piano è attualmente utilizzato come deposito. Questi locali risultano pavimentati in cemento.

Il portico presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato per quanto riguarda la scala di accesso al primo piano, realizzata a due rampe anziché ad una, e per la realizzazione di alcuni locali non previsti nel progetto originario con sovrastante solaio praticabile. Sono stati infatti ricavati due locali spogliatoio, uno con l'uscita direttamente all'esterno, a sud, e uno con l'uscita nel sottoportico. Risulta ricavato anche un locale dove sono collocate delle cisterne per il latte. Le pareti e il pavimento di questi locali sono piastrellati. La parte rimanente del portico è pavimentata in cemento.

Il fabbricato è stato realizzato con murature perimetrali portanti in mattoni che risultano intonacate e con pilastri e travi internamente all'edificio; il solaio intermedio è in laterocemento mentre il solaio di copertura è stato realizzato con travetti tipo Varese e tavelloni.

Rispetto al progetto autorizzato risultano anche variati i prospetti per quanto riguarda le forometrie.

Il prospetto nord presenta tre aperture di dimensioni diverse da quelle originariamente autorizzate: un portone centrale scorrevole metallico, una porta metallica e un portone a due ante metallico tamponato con pannello in materiale plastico.

Il prospetto sud presenta un portone metallico centrale a due ante ed una finestra con infisso anodizzato invece degli autorizzati tre fori.

Il prospetto ovest presenta quattro fori al piano primo, una porta e un portone metallico al piano terra, tutti non previsti nel progetto originario. Gli infissi delle due porte sono in alluminio anodizzato.

Attualmente questo fabbricato risulta collegato, ad est, alla nuova stalla autorizzata con pratiche edilizie successive tramite un portico realizzato con struttura metallica in aderenza a parte della parete est del fabbricato.

A nord del fabbricato risultava autorizzata con il medesimo progetto la realizzazione di una concimaia in c.a. a cielo aperto con una vasca centrale di raccolta liquami.

In fase di sopralluogo si è verificato che nel sito previsto per la concimaia sono state ricavate delle vasche interrato.

L'altezza del fabbricato al filo gronda è di ml. 6,60

Lo stato di conservazione è cattivo

30/80



### **3) Cantina**

Questo fabbricato risulta autorizzato con il medesimo progetto del Fabbricato descritto al precedente punto 2) come "Tettoia" destinata a "Deposito attrezzi e foraggio" nel 1969.

Nell'elaborato grafico trasmesso dal Comune di Monastier di Treviso, il fabbricato era previsto con copertura in struttura metallica a due falde, con altezza al filo gronda di ml. 5,00, pilastri in c.a. e due lati tamponati (nord ed est) e due liberi. La superficie originariamente autorizzata era di mq. 120.

Successivamente, come rilevabile nel progetto di cui alla C.E. n. 46/84 del 08/11/1984 relativa alla "Copertura paddock esterni" della stalla descritta al punto 5), nel computo planivolumetrico viene computata per questo fabbricato una superficie coperta pari a mq. 215,17 per effetto della costruzione in aderenza a Nord di un locale destinato a cantina.

In fase di sopralluogo si è rilevato che il fabbricato rurale è diverso da quello risultante dalla documentazione fornita dal Comune di Monastier di Treviso. Planimetricamente ha una superficie coperta maggiore e si compone di una parte a portico, chiuso su tre lati, di una tettoia a sbalzo e di un ampio vano a nord (cantina) in comunicazione diretta con il portico.

Il locale a nord ha le pareti rivestite in piastrelle di gres bianche 20x20 cm, è illuminato da finestre a nastro con infisso metallico e vetro retinato posizionate in sommità della parete nord ed è pavimentato in cemento con spolvero al quarzo rosso. L'altezza minima del locale è pari a H=3,83 ml

Il portico ha pareti non intonacate e pavimento in cemento. Ha altezza massima H=6,10 ml al colmo e altezza H=4,54 ml. alla linea di gronda.

La falda della copertura a sud prosegue a sbalzo creando una tettoia antistante il portico.

La struttura portante della copertura a due falde è metallica, il manto di copertura è in lastre ondulate in cemento-amianto. I pilastri sono in c.a. e le pareti di tamponamento in blocchi di cemento.

Attualmente la tettoia e il portico sono utilizzati come ricovero macchine agricole mentre il vano a nord come deposito.

Nelle pratiche edilizie recenti autorizzate dal Comune di Monastier di Treviso l'intero fabbricato risulta avere destinazione d'uso "Cantina".

### **4) Sili**

A nord del fabbricato individuato come "cantina" si trovano due sili a trincea orizzontale abbinati, realizzati con elementi modulari prefabbricati in cemento armato vibrato, dotati di pareti laterali, platea di fondo e parete divisoria centrale. La lunghezza interna è pari a metri 18,50 mentre la larghezza interna è di metri 8,00 per ciascun silo, attualmente in cattive condizioni e utilizzati, al





momento del sopralluogo, come deposito tralci di viti derivanti dal vigneto estirpato.

Non è stata trasmessa dal Comune nessuna pratica autorizzativa, i proprietari hanno dichiarato che la loro costruzione è contemporanea al primo fabbricato rurale – stalla.

E' presente anche un terzo silo singolo a trincea orizzontale, in prossimità degli altri due, realizzato con elementi modulari prefabbricati in cemento armato vibrato, dotato di pareti laterali e parete di fondo. La lunghezza interna è pari a metri 13,80 mentre la larghezza interna è di metri 7,60. Nemmeno per questo silo è stato trasmesso nessun atto autorizzativo.

I due sili abbinati sono in cattive condizioni di conservazione, il terzo silo è in discrete condizioni.

## **5) Stalla industriale**

Dai dati trasmessi dal Comune di Monastier di Treviso risulta realizzata una "Stalla industriale" per la quale risulta rilasciato, in data 20/06/1980 il Certificato di Agibilità n. 52/1978.

Il Comune ha trasmesso i dati ma non ha trasmesso la pratica perché "non disponibile".

Successivamente, nel 1984, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 46/84 per la copertura dei paddock esterni.

Dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo si è riscontrato che il fabbricato realizzato corrisponde a quanto riportato negli elaborati forniti dal Comune.

Ha pianta rettangolare, si sviluppa in senso nord-sud, è organizzato con una corsia centrale e due corsie laterali, divise in box di stabulazione interna e paddock coperti. E' stato realizzato con strutture modulari prefabbricate in c.a.p., copertura a due falde con shed al colmo per l'aerazione, pannelli prefabbricati e manto di copertura tipo coppo, risulta dotata di impianto elettrico.

Le coperture dei paddock (lati est e ovest) sono state realizzate con strutture in acciaio e copertura in cemento-amianto.

I due prospetti, nord e sud, sono speculari e dotati di tre aperture: un grande portone centrale scorrevole e due portoni laterali.

Questa stalla risulta al momento non utilizzata. Lo stato di manutenzione è mediocre.

A Nord del fabbricato sono presenti dei box coperti, realizzati con una struttura metallica mobile per i quali non vi sono atti autorizzativi; tali box non sono stati valutati ai fini della presente perizia.





## **6) Stalla - 7) silo**

Con C.E. n. 119/81 del 03/02/1982 viene autorizzata la costruzione di una nuova stalla ed un silo. Successivamente viene rilasciata la C.E. n. 10/82 del 13/03/1982 in variante alla precedente per variazione dell'ubicazione della stalla.

Per stalla e silo viene rilasciato il Permesso di agibilità in data 22/10/1982.

La stalla risulta realizzata nella posizione prevista in variante, ha pianta rettangolare e si sviluppa nel senso est-ovest.

E' organizzata con box su lettiera permanente centrale e corsia di alimentazione a sud.

E' stata interamente realizzata con struttura metallica con copertura a due falde con shed al colmo per l'aerazione; i lati Nord, Est ed Ovest sono tamponati da muratura in calcestruzzo armato. Nel fronte Ovest sono state realizzate due ampie aperture mentre nel fronte Est ne è stata realizzata solo una anziché le due previste nel progetto originario. Contrariamente a quanto autorizzato, la copertura della corsia di alimentazione è stata prolungata con una tettoia per raccordarsi con il fabbricato successivamente costruito per l'ampliamento delle stalle.

Esternamente, in aderenza alla parete nord, sono stati collocati una serie di sili verticali collegati ad un impianto automatizzato di alimentazione dei mangimi.

Alla data del sopralluogo si è rilevato che la stalla era utilizzata.

Lo stato di conservazione è mediocre

Il silo del tipo a trincea orizzontale è stato realizzato in elementi modulari prefabbricati in cemento armato vibrato semplicemente posati su platea in calcestruzzo.

In sede di sopralluogo risultava non utilizzato e in mediocri condizioni di manutenzione.

## **8) Concimaia coperta - 9) Silo scoperto**

Dai dati trasmessi dal Comune di Monastier di Treviso, questo annesso agricolo risulta autorizzato come "CONCIMAIA COPERTA" in virtù della C.E. n. 142/1998 rilasciata in data 31/12/1999 e della successiva C.E. n. 69/00 del 18/07/2000 in variante; in data 29/12/2000 risulta rilasciato il Certificato di Agibilità n. 142/98.

Dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo il fabbricato realizzato corrisponde planimetricamente a quanto riportato negli elaborati forniti dal Comune.

Ha pianta rettangolare e si sviluppa in senso nord-sud, ha due pareti di tamponamento a nord e ad est in calcestruzzo armato ed è pavimentato in calcestruzzo.

E' stato realizzato con struttura metallica e manto di copertura in pannelli di lamiera grecata.



Risulta utilizzata solo una parte della superficie coperta come stoccaggio del letame palabile, la maggior parte risulta utilizzata come deposito di foraggio e di attrezzi agricoli. Al suo interno è stato ricavato, nel lato Est un silo a trincea orizzontale.

E' in buono stato di conservazione.

A nord, lungo la parete esterna della concimaia risulta realizzato un silo a trincea orizzontale con pannelli prefabbricati in cemento armato vibrato, utilizzato per lo stoccaggio del letame palabile.

Il Comune non ha trasmesso nessuna autorizzazione per la costruzione di tale silo.

## **10) Stalla**

Concessionata con Permesso di costruire n. 2009/067 del 23/11/2009 come "Annesso rustico per ricovero attrezzi e deposito prodotti" in fase di sopralluogo si è verificato essere utilizzato come stalla, organizzata con corsia di alimentazione e box.

E' stata realizzata in continuità con la parete esterna, ad est, della concimaia (edificio 8), per tutta la sua lunghezza.

La struttura portante è costituita da travi e da colonne in acciaio montate su muri in calcestruzzo; il manto di copertura è in pannelli sandwich.

## **11) Stalle – blocco locali a servizio dell'allevamento - portico**

In continuità, a sud, con la stalla descritta al punto 6), sono stati realizzati successivamente più interventi di ampliamento ed il risultato attuale è quello di un complesso di stalle in continuità tra loro.

Allo stato attuale risultano realizzate due nuove stalle, un blocco a due piani per locali a servizio dell'attività (uffici, spogliatoi, docce, ecc) ed un portico di collegamento al fabbricato rurale descritto al punto 2).

L'iter amministrativo che ha portato all'attuale situazione, inizia con una D.I.A., presentata il 10/11/2001, pratica n. 138/01, per ristrutturazione del paddock esistente a sud della stalla descritta al punto 6). Successivamente con C.E. n. 119/02 del 22/11/2002 veniva autorizzata la copertura del paddock con una struttura metallica. Nel 2008, viene rilasciato il P.d.C. n. 2008/035 del 19/09/2008 per "Ampliamento e ristrutturazione annesso rustico esistente ad uso stalla per allevamento bovini da latte" seguito da una D.I.A. presentata il 03/09/2012 piano casa prot. N. 7813 in variante al P.d.C. n. 2008/035 per "Modifiche interne e prospettive ed ampliamento fabbricato produttivo agricolo esistente". Veniva rilasciato il Certificato di Agibilità n. 035/2008, 085/P.C./2012 il 09/04/2013.

Le due nuove stalle sono state realizzate con strutture intelaiate metalliche, ciascuna con copertura a due falde.

34/80



Le stalle sono organizzate e attrezzate con una stalla parto, corsie di foraggiamento, box sosta sanitaria, zona mungitura.

In continuità, a ovest, della seconda stalla, sono stati realizzati il blocco servizi ed il portico.

Nel blocco servizi al piano terra sono stati ricavati una sala stoccaggio latte, un disimpegno, un ufficio, una sala controllo, uno spogliatoio con doccia e anti, un wc con antibagno, una sala macchine. Il disimpegno comunica sia con la stalla che con il portico. Tutti i locali sono pavimentati in piastrelle di gres e in alcuni (wc, doccia, spogliatoio, ecc) anche le pareti sono rivestite in piastrelle di gres. Il bagno è attrezzato con water e lavello. Gli infissi sono in PVC. L'altezza del piano terra è pari a H=2,70 ml .

Al piano primo è stato ricavato un magazzino che si raggiunge con una scala metallica situata nel portico. La scala immette ad un ballatoio aggettante verso l'interno della stalla dal quale si entra nel magazzino.

Il blocco servizi è realizzato in muratura al piano terra; al piano primo è stato ricavato il magazzino con pareti in pannelli sandwich

La copertura del blocco servizi si sviluppa ad un'unica falda e prosegue fino alla parete del fabbricato rurale (stalla-fienile) descritta al punto 2) realizzando la copertura del portico. La copertura è stata realizzata in carpenteria metallica (altezza minima H= ml. 4,20 e altezza massima H= ml. 5,53) con manto in pannelli sandwich. L'altezza minima corrisponde al portico in corrispondenza della parete del fabbricato rurale (stalla-fienile) descritta al punto 2).

## **12) Vasche raccolta liquami**

Nella parte sud-est del mapp. 456, esternamente alla nuova stalla, risulta realizzato il sistema di stoccaggio costituito da una vasca di preraccolta liquami interrata, da due vasche circolari in c.a. per lo stoccaggio dei liquami, da un pozzetto per l'alloggiamento delle pompe e dei quadri elettrici e da un pozzettone per lo svuotamento vasche.

In particolare, le due vasche circolari a tenuta per lo stoccaggio sono parzialmente interrate, hanno altezza complessiva ml. 5,00 e diametro ciascuna pari a ml 21,48 e sono ubicate al confine con il mapp. 474.

Viene allegata alla presente perizia documentazione fotografica per l'azienda zootecnica (*sub. 6*)



## **Abitazione rurale mapp. n. 452**

Catastalmente, l'abitazione rurale è dotata di una propria area scoperta di pertinenza della superficie di mq. 913 (mapp. 452 sub 1) che si sviluppa quasi tutta ad ovest dell'abitazione, fino al confine con via Barbarana. In sede di sopralluogo si è constatato che non esiste nessun elemento fisico (recinzioni e/o siepi) che delimiti tale area all'interno del LOTTO UNICO (1-2-3).

L'unico confine fisico esistente del mappale è con via Barbarana ed è definito da una siepe e da una rete metallica.

Tipologicamente, l'abitazione è riconducibile agli edifici degli anni sessanta. Si sviluppa su due piani fuori terra ed ha il tetto a due falde. In aderenza al corpo principale ma in posizione arretrata rispetto al fronte, ad est, è stato realizzato in posizione prospiciente la prima stalla edificata, un corpo di fabbrica a due piani destinato originariamente a portico e granaio.

L'abitazione rurale ha il fronte principale rivolto a sud, verso il giardino e l'altra abitazione. Il giardino, che si sviluppa ad ovest e a sud, è rifinito a prato con alberi e cespugli.

Il fronte nord dell'abitazione è attestato sulla viabilità interna di accesso all'azienda agricola.

Il fronte principale dell'abitazione è caratterizzato da un portico di larghezza ml. 1,60 che si sviluppa per tutta la lunghezza della facciata, sostenuto da quattro pilastri in mattoni faccia vista che si sviluppano fino alla copertura. Al primo piano, a copertura del portico è stata ricavata una terrazza protetta da un parapetto metallico e pavimentata in piastrelle di gres. Il disegno di facciata è ordinato e caratterizzato da aperture simmetriche.

Alla zona giorno si accede dal portico tramite un portoncino in legno e vetro stampato che immette al locale ingresso.

Da questo ampio locale, collocato planimetricamente in posizione baricentrica e pavimentato in lastre di marmo cm 40x40, si accede alla sala da pranzo, alla cucina, al tinello, al bagno giorno, al magazzino e alla scala di collegamento con il primo piano.

La sala da pranzo, illuminata a sud da una finestra e pavimentata in lastre di marmo cm 50x50, comunica direttamente con la cucina tramite una porta in legno a quattro ante con specchiatura in vetro stampato e sopra luce.

La cucina, dotata di una finestra ad ovest, è pavimentata in marmette di marmo cm 40x40 e comunica con una sbratta. E' stata realizzata una porta non prevista nel progetto autorizzato di comunicazione tra la sbratta e il locale caldaia. Quest'ultimo ha una porta in alluminio anodizzato verso l'esterno e una porta di comunicazione con il sottoscala, locale non previsto in progetto.

La sbratta e il locale caldaia si sviluppano solo al piano terra; sulla loro copertura, al primo piano, è stata ricavata una terrazza con parapetto metallico.



Le pareti della sbratta sono rivestite in piastrelle di gres cm 10x20 e il pavimento è in marmette di marmo cm 25x25.

Il bagno, a servizio della zona giorno, è illuminato da una finestra ad est ed è attrezzato con lavello, water e doccia; ha pavimento e pareti rivestite in piastrelle di grés cm 15x15 per un'altezza H=1,65 ml.

Il tinello viene attualmente utilizzato come ufficio dell'azienda zootecnica, ha una finestra a sud ed è pavimentato in marmette di marmo cm 40x40.

Il magazzino, pavimentato in cemento, ha due finestre a nord e comunica con il piano terra dell'annesso.

L'altezza dei locali della zona giorno è pari a H=3,10 ml.

Dal locale ingresso della zona giorno, salendo la scala a due rampe, si raggiunge il disimpegno della zona notte al piano primo. La scala è illuminata da una finestra con infisso in legno e vetro stampato.

Il reparto notte è costituito da un bagno, un ripostiglio e quattro camere di cui due nella parte Sud e due nella parte Nord.

Le due camere a Sud hanno le finestre nel lato Sud ed entrambe, tramite una porta a vetri, accedono alla terrazza ricavata sopra il portico. Anche il ripostiglio ha accesso alla terrazza.

La camera a Nord-Ovest ha una finestra ad ovest e tramite una porta accede alla terrazza ricavata sopra la sbratta e il locale caldaia.

La camera Nord-Est ha una finestra a nord e comunica tramite una porta scorrevole con un bagno ricavato in parte del locale originariamente destinato a granaio.

Tutte le camere hanno pavimento in parquet di legno. Il disimpegno è pavimentato con marmette di marmo cm 50x50.

Il bagno del reparto notte è illuminato da una finestra ad ovest ed è attrezzato con una vasca da bagno, un lavello, un water e un bidet. E' pavimentato e rivestito in piastrelle di gres fino all'altezza di ml. 1,65.

L'altezza dei locali della zona notte è pari a H=3,02 ml.

Il piano terra dell'originario annesso rustico, autorizzato come portico aperto, risulta utilizzato come garage e ha il pavimento in cemento. La scala che conduce al primo piano risulta chiusa da una porta ed è stata realizzata in legno con parapetto in muratura. Il locale al piano primo, autorizzato come granaio, è stato trasformato in un locale adibito attualmente a camera e in esso è stato ricavato anche il bagno sopra citato, che comunica anche la suddetta camera tramite una porta scorrevole.

Tale locale è pavimentato in parquet di legno ed attrezzato con due radiatori scaldasalviette e un lavello. Il bagno, ricavato nel granaio, ha dimensioni ml. 2,90x1,80, è attrezzato con lavello, water, bidet e doccia; il pavimento e le pareti sono rivestiti in piastrelle di gres cm 10x10. Questo bagno, tramite una porta scorrevole, comunica con la camera dell'abitazione confinante.

37/80



E' stata divisa la finestra esistente a sud tra il nuovo locale ed in nuovo bagno. Quanto sopra descritto relativamente al primo piano dell'annesso, rilevato in fase di sopralluogo, non risulta autorizzato.

I muri perimetrali dell'abitazione e dell'annesso, sia al piano terra che al piano primo, presentano evidenti segni di umidità e muffe. Risultano evidenti infiltrazioni di acqua dal tetto.

Le finiture dell'abitazione e dell'annesso presentano:

- rivestimento esterno in graffiato; pilastri del portico in mattoni facciavista;
- intonaci interni di tipo civile e tinteggiatura con finitura a civile;
- pavimenti al piano terra: sala da pranzo e entrata in lastre di marmo; cucina e tinello in marmette di marmo;
- rivestimento delle pareti della sbratta e del locale caldaia con piastrelle in grés,
- rivestimenti dei bagni: in piastrelle in grés 15x15 cm e pavimento in piastrelle in grés ;
- pavimenti reparto notte: disimpegno in marmette di marmo; camere in parquet di legno ;
- scala: alzate in marmo rosso Verona, pedate in botticino; ringhiera metallica;
- porte interne in legno tamburate e impiallacciate, alcune con specchiatura in vetro stampato;
- infissi esterni nei piani terra e primo in legno con vetro e controfinestre in alluminio anodizzato;
- sistema di oscuramento delle finestre e delle porte finestre con persiane in legno;
- lattoneria in alluminio preverniciato;
- soglie in granito rosa;
- portone piano terra dell'annesso: basculante metallico;
- camera ricavata nell'originario granaio: pavimento in legno;
- marciapiede esterno in cemento;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico e sanitario;
- impianto di riscaldamento con radiatori lamellari in acciaio, scaldasalviette per il bagno e la stanza ricavata nel granaio;
- caldaia a gasolio;
- è installato uno split, nella zona notte con moto condensante esterno.

Viene allegata alla presente perizia documentazione fotografica per l'abitazione (sub. 6)



La struttura portante dell'abitazione rurale è in muratura di laterizio, i solai sono del tipo "Bausta" e la copertura è in laterocemento.  
L'immobile, sia nell'aspetto esterno che interno, si presenta in condizioni di manutenzione mediocri.

### **Abitazione mapp. n. 459 e area scoperta di pertinenza**

Secondo i documenti catastali, l'abitazione è dotata di un'area scoperta di pertinenza della superficie di mq. 1061 (mapp. 459 sub 1) ma in sede di sopralluogo, come già precedentemente precisato, si è constatato che l'area individuabile come pertinenziale dell'abitazione è notevolmente superiore alla superficie catastale e interessa parte della porzione del mapp. 474 prospiciente via Barbarana.

Quest'ampia area di pertinenza viene utilizzata come giardino e come viabilità sia carrabile che pedonale di accesso all'abitazione.

E' delimitata, a ovest lungo via Barbarana, da una folta siepe che prosegue e delimita anche il confine a sud tra il giardino dell'abitazione e la parte coltivata a seminativo.

A nord e ad est non ci sono recinzioni o elementi fisici di separazione.

A nord, il giardino è in continuità con l'area di pertinenza dell'abitazione individuata dal mapp. 452.

Anche una modesta porzione dell'area agricola ad est dell'abitazione viene utilizzata a servizio dell'abitazione; in tale porzione insistono un edificio di modeste dimensioni utilizzato per deposito attrezzi da giardino, un serbatoio fuori terra di GPL delimitato da recinzione in rete metallica e un recinto con costruzioni di modesta entità per il ricovero dei cani.

Oltre tale fascia, senza nessun elemento fisico di separazione, si sviluppa il terreno agricolo coltivato a seminativo.

Tipologicamente, l'abitazione è riconducibile agli edifici degli anni ottanta con sviluppo del fabbricato a piani sfalsati, una porzione si sviluppa su un unico piano fuori terra ad una quota più alta rispetto all'altra parte che si sviluppa su un piano rialzato e un piano seminterrato.

Il fronte principale è rivolto a sud, verso il giardino, e corrisponde alla parte ad un piano. Architettonicamente il fabbricato è caratterizzato da un portico, con pilastri in cemento faccia vista delle dimensioni di cm 25x25, che si sviluppa in parte sul prospetto ovest e in parte in quello a sud, l'accesso pedonale all'abitazione avviene dal portico a sud.

Il giardino presenta quote diverse; il raccordo tra il portico, collocato a quota più alta, e l'area esterna, a nord, di arrivo dal percorso carrabile e pedonale posta a quota inferiore, avviene con una scala esterna in granito delimitata da un





muretto. Verso il giardino il raccordo tra le diverse quote è mitigato con cespugli.

Lungo il perimetro esterno, a nord, est e ovest del corpo di fabbrica più alto, corre un marciapiede in porfido ad opera incerta, che si allarga in corrispondenza della rampa del garage e della scala esterna.

Nella parte ad un piano sono stati ricavati i locali giorno (ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno e bagno), nel piano rialzato è stato ricavato il reparto notte (quattro camere e un bagno) e nel seminterrato l'autorimessa e i locali a servizio dell'abitazione.

Alla zona giorno si accede dal portico a sud tramite un portoncino in legno in stile inglese che immette nell'ingresso.

Da questo locale, collocato in posizione baricentrica, si accede direttamente alla sala da pranzo, alla cucina, al soggiorno, al bagno giorno, alla scala di collegamento con il seminterrato e a quella che collega al reparto notte.

La sala da pranzo comunica direttamente con la cucina tramite una porta ed è illuminata a sud da due finestre.

La cucina è dotata di una finestra a Est e ha le pareti rivestite in piastrelle di grés.

Il soggiorno, ampio e luminoso, ha accesso dal portico esterno tramite un'ampia apertura con porta finestra a due ante, a ovest e a sud presenta due finestre che si aprono sul portico antistante.

Il bagno a servizio della zona giorno, dotato di antibagno, è illuminato da una finestra a est ed è attrezzato con lavello, water e bidet; ha le pareti rivestite in piastrelle di grés cm 20x20 ed è pavimentato sempre in piastrelle di grés cm 25x20.

L'altezza dei locali della zona giorno è pari a  $H=2,82$  ml.

In fase di sopralluogo si è rilevato che la distribuzione planimetrica della zona giorno non rispetta quella del progetto approvato. La posizione della scala interna di collegamento al piano seminterrato risulta in posizione speculare rispetto al progetto autorizzato. Inoltre la cucina risulta divisa dalla zona pranzo (locale non previsto in progetto) e il bagno a servizio della zona giorno è planimetricamente diverso e ubicato dove in progetto era prevista la scala. Si rimanda per la valutazione delle difformità al cap. 8

Dal locale ingresso della zona giorno, salendo quattro gradini, si raggiunge il piano rialzato e, superata una porta a vetri, il disimpegno del reparto notte dal quale si accede direttamente al bagno e alle quattro camere.

Il bagno, la cui finestra si trova nella parete a nord, è rivestito e pavimentato con piastrelle in grés cm 30x20, ed è attrezzato con lavello, water, bidet e vasca.

Delle quattro camere, due sono grandi (matrimoniali) con due finestre ciascuna e due più piccole, ognuna con un'unica finestra.

40/80





Una camera matrimoniale e una più piccola si attestano a nord-ovest ed hanno le aperture ad ovest, le altre due camere si attestano a nord-est. ed hanno le aperture a est.

L'altezza dei locali della zona notte è pari a  $H=2,85$  ml.

In fase di sopralluogo si è rilevato che vi sono lievi difformità nella la distribuzione planimetrica della zona notte rispetto a quella del progetto approvato. Inoltre risultano posizionate sulla parete esterna ad est due finestre anziché nella parete a nord. Si rimanda per la valutazione delle difformità al cap. 8

Dal locale ingresso al piano terra si può accedere al piano seminterrato tramite una scala interna, rivestita in marmo bianco, illuminata da una finestra.

La scala termina in un corridoio dal quale si raggiungono tutti i locali del seminterrato: il garage, il magazzino, la centrale termica e il bagno-lavanderia.

Il locale destinato a garage è accessibile dall'esterno tramite un portone metallico basculante. Il raccordo tra la quota del giardino e quella più bassa del garage avviene tramite una breve rampa pavimentata in porfido ad opera incerta con muri laterali in cemento armato. Il locale è illuminato e arieggiato da due finestre con infissi in alluminio anodizzato e grata metallica esterna ad ovest, è pavimentato in piastrelle di grés cm 11x20 e ha un controsoffitto in faesite.

L'altezza del locale è  $H= 2,43$  ml.

Il locale destinato a magazzino è dotato di due finestre a est, è pavimentato con piastrelle di grés cm 31x21 come il corridoio e la centrale termica, ha altezza pari a  $H=2,48$  ml.

Anche quest'ultimo locale ha una piccola finestra ad est.

Il locale bagno-lavanderia, dotato anch'esso di una piccola finestra ad est, è rivestito in piastrelle di grés cm 20x30 e attrezzato con water, doccia, lavello e lavabo.

I muri perimetrali del seminterrato presentano evidenti segni di umidità e muffe.

In fase di sopralluogo si è rilevato che la distribuzione planimetrica della zona seminterrata sopra descritta non rispetta quella del progetto approvato. Difformità vengono rilevate nei fori sul fronte ovest.

Inoltre risulta realizzata una parte di interrato, al di sotto della parte fuori terra ad un piano, corrispondente alla zona giorno non prevista nel progetto autorizzato. Nella parte di seminterrato è stata ricavata un'ampia taverna, con altezza  $H= 2,03$  ml., con finestre ad est e nella parte interrata una cantina e un disimpegno aventi altezza  $H=1,99$  ml.

Si rimanda per la valutazione delle difformità al cap. 8

Le finiture dell'abitazione presentano:

- intonaci esterni di tipo civile; pilastri del portico in cemento facciavista;
- pavimento del portico in piastrelle di grés;



- intonaci interni di tipo civile e tinteggiatura con finitura a civile;
- pavimenti al piano terra: soggiorno, ingresso, antibagno in granito rosso; cucina e sala da pranzo in granito rosa;
- rivestimento delle pareti della cucina con piastrelle in grés;
- rivestimento del bagno a servizio della zona giorno, in piastrelle in grés cm 20x20 e pavimento in piastrelle in grés cm 25x20;
- pavimenti reparto notte: disimpegno in granito rosso; camere in parquet di legno in listelli cm 5x25;
- rivestimento e pavimento del bagno a servizio della zona notte: in piastrelle in grés 30x20 cm;
- scala interna per accedere al reparto notte: rivestita in granito rosso;
- scala interna per accedere al seminterrato: rivestita in marmo bianco;
- porte interne in legno tamburate e impiallacciate, alcune con specchiatura in vetro stampato;
- portone del garage al piano seminterrato: basculante metallico con inserita la porta;
- infissi esterni al piano terra e rialzato in legno con vetro camera all'inglese;
- infissi esterni al piano seminterrato in metallo (alluminio anodizzato) e vetro con inferriate metalliche;
- gli scuri delle finestre e delle porte esterne sono in legno;
- lattoneria in alluminio preverniciato;
- soglie e davanzali in granito rosa;
- scala esterna rivestita in granito rosa;
- marciapiede, rampa e percorsi esterni in porfido ad opera incerta;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico e sanitario;
- impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia a gasolio
- sono installati due split, uno nella zona giorno e uno nella zona notte con motocondensanti esterni.

Viene allegata alla presente perizia documentazione fotografica per l'abitazione (sub. 6)

La struttura portante del fabbricato è di tipo misto, parte in cemento armato e parte in muratura portante, i solai sono del tipo "Bausta" e la copertura è in laterocemento.

L'immobile, sia nell'aspetto esterno che interno, si presenta in buone condizioni.



## **Terreno agricolo a sud (mapp. n. 474, 28, 51, 245)**

L'appezzamento di terreno agricolo è suddiviso in n. 4 particelle contigue tra loro. Nel complesso il fondo agricolo sviluppa una superficie catastale di mq. 46.326 nella quale è compresa la porzione del mapp. 474 utilizzata come giardino di pertinenza dell'abitazione, come descritto in precedenza.

L'appezzamento si sviluppa a sud delle stalle dell'azienda zootecnica.

In questa superficie risultano inoltre comprese le tare costituite dalle capezzagne e dalle scoline.

In sede di sopralluogo si è verificato che tutto il terreno agricolo è coltivato a seminativo.

L'appezzamento non risulta recintato.

Attualmente l'accesso all'appezzamento avviene tramite l'accesso carraio della contigua azienda zootecnica (mapp. 456).

I confini risultano ben identificati da fossati e scoline e capezzagne. Morfologicamente il terreno è completamente pianeggiante ed ha forma regolare. Non risultano sistemi di irrigazione. Non sono state eseguite operazioni di rilievo o carotaggi del suolo.

Non risultano servitù di elettrodotti e/o di altra natura apparenti.

Viene allegata alla presente perizia di stima documentazione fotografica (*sub 6*)

## **Terreno agricolo a nord (mapp. n. 472 e 430)**

L'appezzamento di terreno agricolo è suddiviso in n. 2 particelle contigue tra loro che, nel complesso, sviluppano una superficie catastale di mq. 23.800.

L'appezzamento si sviluppa a nord dell'azienda zootecnica (mapp. 456) con la quale attualmente risulta in continuità. Non esiste nessuna separazione fisica lungo il confine sud del mappale n. 472.

Nella superficie catastale risultano comprese le tare costituite dalle capezzagne e dalle scoline.

In sede di sopralluogo si è verificato che tutto il terreno agricolo è coltivato a seminativo. La coltivazione a vigneto del mapp. 472, come ancora riportato nella visura catastale, è stata dismessa a seguito di un evento meteorologico verificatosi negli anni scorsi che ha gravemente danneggiato il vigneto inducendo i proprietari a estirparlo.

L'appezzamento non risulta recintato.

Lungo il confine ovest del mapp. n. 472 risultano piantumati alberi.

All'appezzamento si accede da via Barbarana (SP 64) o tramite l'accesso della contigua azienda zootecnica o direttamente dalla strada provinciale in corrispondenza dell'esistente accesso carraio.



I confini risultano ben identificati da fossati e scoline e capezzagne. Morfologicamente il terreno è completamente pianeggiante ed ha forma regolare. Non risultano sistemi di irrigazione. Non sono state eseguite operazioni di rilievo o carotaggi del suolo.

Al confine tra il mapp. n. 472 e il mapp. n. 430 è presente un traliccio di una linea aerea Enel MT che attraversa in senso Nord-Est – Sud-Ovest il mapp. n. 430 per la quale è stata trascritta in data 8 novembre 1990 ai n.ri 28463/20931 una servitù di elettodotto a favore di Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - ENEL con sede a Roma.

Risulta inoltre trascritta in data 21/06/2021 una servitù coatta di metanodotto gravante lungo il confine Nord del mapp. 430 in previsione della costruzione dell'opera denominata "Rifacimento metanodotto Mestre – Trieste tratto Casale sul Sile – Gonars DN 400 (16") e opere connesse" – DP 75 bar e della dismissione e rimozione del metanodotto "Metanodotto Mestre – Trieste DN 400 (16") e opere connesse.

Viene allegata alla presente perizia di stima documentazione fotografica (sub 6)

### **3.2.4 – CONFINI CATASTALI**

Il compendio immobiliare confina:

- a Nord con i mappali nn. 465;
- ad Est con i mappali nn. 69, 52, 414, 29;
- a Sud con i mappali nn. 410, 25; 424
- a Ovest con il mappale n. 428 e con i mapp. nn. 427 e 431 che sono compresi nella viabilità provinciale

## **4. CONFORMITA' DEI DATI**

Si è verificato se esista precisa identità tra i dati descrittivi e identificativi dei beni e quelli riportati negli atti di pignoramento.

Si è riscontrato che per:

l'Esecuzione RGE n. 269/2015, pignoramento trascritto in data 25/05/2015 ai nr. 10243/14079 e per l'Esecuzione RGE n. 399/2015, pignoramento trascritto in data 17/07/2015 ai nr. 14349/20056

- E' verificata la corrispondenza tra i dati descrittivi e identificativi dei beni e quelli riportati negli atti di pignoramento per quanto riguarda i terreni censiti ai mappali nn. 51, 245, 430 e i fabbricati censiti alla sez. B, foglio 4 mapp. n. 459 sub 1, sub 2, sub 3 e alla sez. B, foglio 4, mapp. n. 452 sub 1, sub 2, sub 3



- Il mapp. n. 455 di ha 2.37.71, ora soppresso, è stato frazionato con tipo prot. n. TV0180614 in data 14/08/2012 e ha dato origine al mapp. 472 di ha 1.60.19 e al mapp. 473 di ha 0.77.52.
- Il mapp. 472 di ha 1.60.19 è pertanto da ritenersi pignorato mentre il mapp. 473 è stato soppresso e riunito nel mapp. 456 che conserva l'identificativo riportato nel pignoramento anche se varia in aumento la sua superficie ed è quindi da ritenersi pignorato
- Il mapp. 457 di ha 4.44.79, ora soppresso, è stato frazionato con tipo prot. n. TV0180614 in data 14/08/2012 e ha dato origine al mapp. 474 di ha 3.70.51 e al mapp. 475 di ha. 0.74.28.
- Il mapp. 474 di ha 3.70.51 è pertanto da ritenersi pignorato mentre il mapp. 475 è stato soppresso e riunito nel mapp. 456 che conserva l'identificativo riportato nel pignoramento anche se varia in aumento la sua superficie ed è quindi da ritenersi pignorato
- La trascrizione del pignoramento riporta l'unità immobiliare censita alla Sez. B foglio 4 mapp. 456 senza indicare il subalterno; alla data del pignoramento, l'unità sopra indicata era stata soppressa a seguito della denuncia di variazione in data 01/10/2012 prot. n. TV0211574, in atti dal 01/10/2012, e sostituita dall'unità immobiliare censita alla Sez. B foglio 4 mapp. 456 sub 1 che pertanto è da ritenersi pignorata; si precisa che alla suddetta unità immobiliare corrisponde al catasto terreni il mapp. n. 456.

Si è riscontrato che per:

l'Esecuzione RGE n. 556/2015, pignoramento trascritto in data 29/09/2015 ai nr. 19386/27408

- E' verificata la corrispondenza tra i dati descrittivi e identificativi dei beni e quelli riportati negli atti di pignoramento per quanto riguarda i terreni censiti ai mappali nn. 28, 51, 245, 430 e i fabbricati censiti alla sez. B, foglio 4 mapp. n. 459 sub 1, sub 2, sub 3, alla sez. B, foglio 4, mapp. n. 452 sub 1, sub 2, sub 3 e alla sez. B, foglio 4, mapp. n. 456 sub 1;
- Il mapp. n. 455 di ha 2.37.71, ora soppresso, è stato frazionato con tipo prot. n. TV0180614 in data 14/08/2012 e ha dato origine al mapp. 472 di ha 1.60.19 e al mapp. 473 di ha 0.77.52.
- Il mapp. 472 di ha 1.60.19 è pertanto da ritenersi pignorato mentre il mapp. 473 è stato soppresso e riunito nel mapp. 456 che conserva l'identificativo riportato nel pignoramento anche se varia in aumento la sua superficie ed è quindi da ritenersi pignorato
- Il mapp. 457 di ha 4.44.79, ora soppresso, è stato frazionato con tipo prot. n. TV0180614 in data 14/08/2012 e ha dato origine al mapp. 474 di ha 3.70.51 e al mapp. 475 di ha. 0.74.28.
- Il mapp. 474 di ha 3.70.51 è pertanto da ritenersi pignorato mentre il mapp. 475 è stato soppresso e riunito nel mapp. 456 che conserva l'identificativo

45/80



riportato nel pignoramento anche se varia in aumento la sua superficie ed è quindi da ritenersi pignorato;

- si precisa che, come già riportato, relativamente all'unità immobiliare censita alla sez. B, foglio 4, mapp. 452 sub 1, sub 2, sub 3, le quote di proprietà riportate nella nota di trascrizione non sono corrette (vedi punto 2.2 lettera b))

Si precisa che:

- all'unità immobiliare censita alla sez. B, foglio 4, mapp. 452 sub 1, sub 2, sub 3, corrisponde al catasto terreni il mapp. n. 452 del foglio 14;

- all'unità immobiliare censita alla sez. B, foglio 4, mapp. 456 sub 1, corrisponde al catasto terreni il mapp. n. 456 del foglio 14;

- all'unità immobiliare censita alla sez. B, foglio 4, mapp. 459 sub 1, sub 2, sub 3, corrisponde al catasto terreni il mapp. n. 459 del foglio 14.

Si è riscontrato che gli atti di pignoramento trascritti in data 25 maggio 2015 ai n.ri 10243/14079, relativo all'Esecuzione RGE n. 269/2015, e in data 17 luglio 2015 ai n.ri 14349/20056, relativo all'Esecuzione RGE n. 399/2015 non riportano il pignoramento del terreno censito al foglio 14 mapp. n. 28 mentre tale mappale è riportato nel pignoramento trascritto in data 29/09/2015 ai n.ri. 19386/27408 relativo all'Esecuzione RGE n. 556/2015.

## **5. CONFORMITA' DATI CATASTALI**

### ***Terreno agricolo a nord (mapp. n. 430, 472)***

La coltura in atto nel terreno individuato dal mappale 472 è di tipo seminativo e non vigneto, come indicato nella qualità catastale riportata negli atti catastali. Per tale terreno dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate una richiesta di variazione di coltura chiedendo di attribuire la qualità di seminativo arborato di classe 4, come il confinante mappale n. 430.

### ***Manufatti utilizzati dall'azienda zootecnica che insistono nel mapp. 456***

Gli edifici rappresentati nella planimetria catastale relativa al mapp. 456 sub 1 corrispondono a quanto effettivamente rilevato nel corso del sopralluogo, fatta eccezione per la destinazione effettiva di alcuni di essi ma ciò non influenza il valore della rendita catastale.



### **Abitazione mapp. n. 452**

Le planimetrie catastali, relative all'accatastamento prot. TV0337777 del 17/11/2005, riportano quanto previsto dal progetto approvato nel 1969 per quanto riguarda l'abitazione mentre per l'annesso rustico al piano terra viene censito un garage al posto dell'autorizzato portico. Tali planimetrie non risultano conformi allo stato dei luoghi rilevato nel corso de sopralluogo. Le difformità riscontrate (dettagliatamente descritte nel capitolo 8) richiedono di essere prima sanate urbanisticamente.

Solo dopo aver regolarizzato la situazione urbanistica si potrà procedere alla regolarizzazione catastale la per quale è previsto un costo complessivo di € 1.000,00.

### **Abitazione mapp. n. 459**

Le planimetrie catastali riportano quanto previsto dal progetto approvato nel 1983 e non sono conformi allo stato dei luoghi rilevato in sopralluogo. L'accatastamento prot. TV0335741 del 17/07/2007 riporta la situazione autorizzata anche se le numerose difformità riscontrate (dettagliatamente descritte nel capitolo 8) sono antecedenti alla data dell'accatastamento ed eseguite contestualmente alla costruzione della casa la cui abitabilità risale al 1983.

Regolarizzata la situazione urbanistica si dovrà pertanto procedere alla regolarizzazione catastale che dovrà comprendere anche la ridefinizione dell'area scoperta pertinenziale accorpando parte dell'attuale mapp. n. 474.

Per la regolarizzazione catastale è previsto un costo complessivo di € 1.500,00.

### **Terreno agricolo a sud (mapp. n. 474, 28, 51, 245)**

La coltura in atto nel terreno individuato dal mapp. n. 245 è di tipo seminativo e non vigneto, come indicato nella qualità catastale riportata negli atti catastali. Per tale terreno dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate una richiesta di variazione di coltura chiedendo di attribuire la qualità di seminativo di classe 3, come i confinanti mappali n. 28 e 51.

## **6. DESTINAZIONE URBANISTICA**

I beni pignorati, secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Monastier di Treviso, sono classificati:

dal P.A.T.

- Nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:





- “Aree a moderata pericolosità idraulica e idrogeologica (P1) in riferimento al PTCP della Provincia di Treviso”,
- “Ambiti con conformazione territoriale dell’agro-centuriato Altinate”
- in prossimità di “Viabilità principale”
- presenza di elementi generatori di vincolo – fasce di rispetto “gasdotto” e “elettrdotto”

- Nella Carta delle fragilità:

- parte in area idonea normata dall’art. 35 delle N.T.;
- parte in area idonea a condizione normata dall’art. 35 delle N.T.;

- Nella Carta della trasformabilità:

- A.T.O. A.2 Ambito di San Pietro Novello – Ambito con prevalenza dei caratteri di sistema ambientale – paesaggistico – agricolo”, normato dall’art. 10 delle N.T.,
- Parte in “Edificazione diffusa – attività economiche non integrabili con la residenza” normata dall’art. 57 delle N.T.;
- in prossimità di “Mobilità lenta – percorsi ciclo-pedonali ed escursionistici” normata dall’art. 65 delle N.T., e “Principali infrastrutture generatrici di impatto acustico e atmosferico”

dal P.I.

- “Z.T.O. E territorio agricolo” normata dall’art. 55 delle N.T.O.;
- Parte in “Fascia di rispetto viabilità” normata dall’art. 19 delle N.T.O.
- Parte in “Fascia di rispetto elettrdotto”;
- Parte in “Fascia di rispetto gasdotto”;

Si evidenzia come i mapp. n. 456 e n. 452 siano classificati nel P.A.T. come “Edificazione diffusa – attività economiche non integrabili con la residenza” art. 57 delle N.T..

Per il compendio immobiliare pignorato è stato rilasciato dal Comune di Monastier di Treviso il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. N. 140 del 08 gennaio 2020 (validità un anno) che si allega (sub. 7). Si rimanda al C.D.U. per la classifica puntuale dei singoli mappali.

L’attuale utilizzazione è coerente con la destinazione urbanistica ad esclusione dell’abitazione agricola che insiste sul mapp. 452 ricompreso nell’area che nel nel P.A.T. è classificata come “Edificazione diffusa – attività economiche non integrabili con la residenza” art. 57 delle N.T..

48/80



## **7. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. 380/2001 (GIA' ART. 17 L. 47/85)**

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monastier di Treviso sono state reperite le seguenti pratiche edilizie

- **Edifici dell'azienda zootecnica che insistono nel mapp. 456**

Gli edifici dell'azienda zootecnica sono stati costruiti in virtù dei seguenti atti amministrativi rilasciati dal Comune di Monastier di Treviso:

1) pesa

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 142/81 del 14/12/1981 per "Pesa a bilico";

2) Fabbricato rurale uso stalla – portico – fienile

- LICENZA EDILIZIA N. 284 del 13/03/1969 per "Fabbricato rurale ad uso stalla – Portico – Fienile con annessa concimaia e Tettoia". Il Comune di Monastier di Treviso non ha trasmesso copia della suddetta Licenza Edilizia ma solo n. 2 elaborati grafici dichiarati allegati alla suddetta Licenza.

5) Stalla industriale

- LICENZA EDILIZIA N. 52/1978 del 03/10/1979 per "Stalla industriale";  
LICENZA DI AGIBILITA N. 52/1978

Il Comune di Monastier di Treviso non ha trasmesso i documenti amministrativi ma solo gli estremi delle pratiche sopra riportate

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 46/84 del 08/11/1984 per "Copertura paddock esterni di stalla esistente (lato est e ovest)";

6 - 7) Stalla e Sili

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 119/1981 del 03/02/1982 per "Nuova Stalla e Silos";

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 10/82 del 13/03/1982 per "Variante ubicazionale alla C.E. N. 119/1981 del 03/02/1982"

- PERMESSO DI AGIBILITA N. 119/1981 -10/82 del 22/10/1982;

8 - 9) Concimaia coperta – Silo scoperto

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 142/98 del 31/12/1999 per "Costruzione Concimaia Coperta";

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 69/2000 del 18/07/2000 per "Variante in corso d'opera alla C.E. N. 142/98 del 31/12/1999";

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 142/98 - 69/2000 del 29/12/2000

49/80



#### 10) Annesso Agricolo

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2009/067 del 23/11/2009 per “Costruzione nuovo fabbricato ad uso annesso rustico per ricovero attrezzi e deposito prodotti”.

#### 11) Stalle + Portico

- D.I.A. presentata il 10/11/2001 protocollo n. 9943 per “Ristrutturazione Paddock esistente”
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 119/02 del 22/11/2002 per “Copertura Paddock esistente”;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2008/035 del 19/09/2008 per “Ampliamento e ristrutturazione annesso rustico esistente ad uso stalla per allevamento bovini da latte”;
- D.I.A. “piano casa” n. 085/PC/2012 del 03/09/2012 prot. 7813 in variante al P.d.C. n. 2008/035 per “modifiche interne e prospettiche ed ampliamento fabbricato produttivo agricolo esistente ai sensi ai sensi della legge 13/2011 Art. 2 comma 1”;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 035/2008, 085/PC/2012 rilasciato in data 09/04/2013

- **Abitazione rurale mapp. n. 452**

L'abitazione rurale è stata costruita in virtù del seguente atto amministrativo rilasciato dal Comune di Monastier di Treviso:

- LICENZA EDILIZIA N. 284 del 13/03/1969 per “NUOVA ABITAZIONE RURALE”;
- LICENZA DI ABITABILITA' N. 284 DEL 02/02/1971.

Successivamente non risultano presentate altre pratiche.

- **Abitazione mapp. n. 459**

Il fabbricato unifamiliare è stato costruito in virtù dei seguenti atti amministrativi rilasciati dal Comune di Monastier di Treviso:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 12/82 del 18/05/1982 per “NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE”;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 02/83 del 29/01/1983 per “VARIANTE ALLA CONCESSIONE N. 12/82 RILASCIATA IN DATA 18/05/1082 PER NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE”;
- PERMESSO DI ABITABILITA' N. 12/82 -2/83 DEL 03/01/1984

Successivamente non risultano presentate altre pratiche.



## **8. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 173 BIS PUNTO 7)**

Nel corso dei sopralluoghi sono state verificate, ove possibile, le dimensioni degli edifici dell'allevamento zootecnico che sono risultate, a meno di scostamenti compresi nelle tolleranze costruttive, corrispondenti a quelle riportate nell'ultima pratica edilizia presentata al Comune di Monastier di Treviso. Le variazioni riscontrate rispetto a quanto riportato nelle varie pratiche edilizie trasmesse dall'ufficio tecnico comunale a seguito dell'accesso agli atti, costituite da variazioni delle ripartizioni interne e delle forometrie che non trovano riscontro autorizzativo in specifici elaborati grafici, nella presente perizia sono state ritenute autorizzate dal Comune di Monastier di Treviso contestualmente al rilascio dei Permessi di Costruire e dell'ultima DIA Piano Casa che deve necessariamente riportare l'asseverazione di conformità urbanistica dei fabbricati esistenti a firma del tecnico progettista.

Per quanto sopra, per la determinazione del valore degli immobili dell'allevamento si assumono le superfici riportate nel citato ultimo progetto depositato presso il Comune di Monastier di Treviso e non si prevedono costi per la regolarizzazione urbanistica dei suddetti immobili. Si riportano sinteticamente le difformità rilevate :

- **Manufatti utilizzati dall'azienda zootecnica che insistono nel mapp. 456**

### 1) pesa

Concessionata come garitta metallica monoblocco di superficie pari a mq. 6,65, risulta realizzata in muratura e con una superficie pari a mq. 10,36. Tale superficie è correttamente riportata nelle ultime pratiche autorizzate dal Comune di Monastier e quindi è da ritenersi acquisita.

### 2) Fabbricato rurale uso stalla – portico – fienile

Per quanto riguarda il fabbricato rurale uso stalla- portico-fienile si sono rilevate difformità nella distribuzione interna della parte ad uso portico con il ricavo di locali e diverso sviluppo della scala di accesso al primo piano. Difformità si sono rilevate nei prospetti per quanto riguarda le forometrie.

### 3) cantina

Questo fabbricato risulta autorizzato con la LICENZA EDILIZIA N. 284 del 13/03/1969 come "Tettoia" destinata a "Deposito attrezzi e foraggio".

Nella successiva pratica (C.E. 119/81 del 03/02/81) il fabbricato viene autorizzato con destinazione "cantina - tettoia" ed una superficie coperta pari a mq. 217,17.



In fase di sopralluogo si è rilevato che il fabbricato rurale è architettonicamente diverso da quello autorizzato. Planimetricamente si compone di una parte a portico, chiuso su tre lati, di una tettoia e di un ampio vano a nord in comunicazione diretta con il portico.

#### 6) Stalla

Con C.E. n. 119/81 del 03/02/1982 viene autorizzata la costruzione di una nuova stalla ed un silo. Successivamente viene rilasciata la C.E. n. 10/82 del 13/03/1982 in variante alla precedente per variazione dell'ubicazione della stalla.

Rispetto a quanto autorizzato, nel fronte Ovest sono state realizzate due ampie aperture mentre nel fronte Est ne è stata realizzata solo anziché le due previste nel progetto originario. Contrariamente a quanto autorizzato, la copertura della corsia di alimentazione è stata prolungata con una tettoia per raccordarsi con il fabbricato successivamente costruito per l'ampliamento delle stalle.

Per quanto riguarda gli edifici ad uso residenziale, nel corso dei sopralluoghi sono state rilevate difformità rispetto a quanto previsto dai progetti autorizzati.

- **Abitazione mapp. n. 452**

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria del progetto autorizzato relativa al piano terra sono state rilevate alcune difformità. Il "locale caldaia" risulta in collegamento tramite una porta con la "sbratta" e tramite un'altra porta con l'esterno, aperture non previste. Risulta invece eliminato il collegamento diretto con l'ingresso e reso accessibile ed utilizzabile il sottoscala.

Sempre al piano terra il portico dell'annesso è stato chiuso con un portone metallico e il locale viene utilizzato come garage. Anche la scala è stata chiusa con una porta.

Al piano primo il granaio è stato controsoffittato e trasformato in un locale utilizzato attualmente come camera con annesso un bagno. I due locali sono comunicanti tra loro. Il bagno risulta comunicante anche con una camera dell'abitazione. L'altezza di questi locale è H=3,00 ml

Le difformità edilizie sono sanabili mediante la presentazione di una SCIA a sanatoria con il pagamento di una somma per oneri e sanzione amministrativa. Per la regolarizzazione delle difformità si stima un costo complessivo di € 3.000,00. Prudenzialmente, nella stima del valore, i locali utilizzati come camera e bagno sono stati considerati come vani accessori.



L'importo sopra riportato e lo sviluppo dell'iter amministrativo potranno subire modifiche in fase di esame della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monastier di Treviso.

### **Abitazione mapp. n. 459**

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria relativa al piano terra – zona giorno sono state rilevate distribuzione e dimensioni diverse dei locali. La posizione della scala interna di collegamento al piano seminterrato, autorizzata nella parte ad est dell'abitazione, risulta realizzata in posizione speculare verso ovest, riducendo così le dimensioni del soggiorno. Sono state ricavate una cucina e una sala da pranzo al posto dell'unico locale cucina previsto. Il bagno con antibagno a servizio della zona giorno è ubicato dove in progetto era prevista la scala. Le modifiche sopra descritte hanno comportato un allineamento della parete perimetrale ad est con quella della cucina e della sala da pranzo difformemente da quanto autorizzato. Sono state modificate anche le forometrie: il locale soggiorno ha una finestra non prevista nella parete sud, la scala ha una finestra a nord e la finestra del bagno è in posizione diversa.

Per quanto riguarda i locali al piano rialzato, nel reparto notte è stata rilevata una lieve difformità nell'ubicazione della porta che dal locale disimpegno immette nella camera matrimoniale a nord-est. Inoltre, sempre nella medesima camera, risultano posizionate sulla parete esterna ad est due finestre che invece erano state autorizzate nella parete a nord. Si sono rilevate lievi differenze anche nelle dimensioni dei singoli vani.

Per quanto riguarda il piano seminterrato si è rilevato che è difforme dall'autorizzato sia per la superficie realizzata che per la distribuzione planimetrica e forometrica.

La difformità della superficie del piano interrato/seminterrato deriva dalle modalità costruttive adottate che hanno previsto di realizzare un unico piano di fondazione sia per la parte autorizzata dalla Concessione Edilizia e sia per la parte sottostante la zona giorno che il progetto originario prevedeva non fosse interessata da costruzioni.

Per effetto di quanto sopra è stata realizzata una porzione di piano seminterrato, avente altezza di cm 240, secondo quanto previsto dalla Concessione Edilizia, ed una porzione di piano interrato, avente altezza di circa cm 200, non autorizzata dalla suddetta Concessione Edilizia.

Per quanto riguarda la porzione di seminterrato autorizzata, l'attuale distribuzione planimetrica dei vani, le loro dimensioni e destinazioni sono difformi dall'autorizzato. Come sopra evidenziato la scala di collegamento con il piano terra è ubicata ad ovest anziché ad est ed immette in un corridoio che comunica direttamente con il garage. Dal corridoio si entra in un disimpegno dal quale si accede al magazzino realizzato al posto delle previste cantina e centrale termica.

53/80



Dal disimpegno si accede anche alla C.T. e al bagno realizzati al posto della taverna di progetto.

Da questo disimpegno si accede anche al disimpegno della porzione non autorizzata.

Nella parte di interrato non autorizzata è stata ricavata un'ampia taverna con finestre ad est e nella parte interrata una cantina e un disimpegno. Questi vani, oltre ad essere stati realizzati senza essere stati previsti dalla Concessione Edilizia rilasciata, non sono in possesso dei requisiti di altezza previsti dal regolamento edilizio per cui dovrà essere interdetta la loro utilizzazione e dovranno essere considerati "vani non utilizzabili". Nel computo della superficie per la stima del bene le superfici di tali vani sono state escluse.

Difformità vengono rilevate anche nei fori a nord, ad est e ad ovest.

Ulteriore difformità è costituita dal diverso posizionamento della costruzione rispetto a quanto autorizzato.

Le difformità edilizie riscontrate riguardanti il modesto aumento di superficie lorda di pavimento e di volume, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Monastier di Treviso, rientrano nella tolleranza normativa del costruito rispetto al concessionato.

Per quanto riguarda invece le variazioni dei prospetti, le variazioni della distribuzione interna, la variazione del posizionamento sul lotto, sempre sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Monastier di Treviso, queste risultano sanabili mediante la presentazione di una SCIA a sanatoria con il pagamento di una somma per oneri di urbanizzazione e sanzione amministrativa. Per la regolarizzazione delle difformità si stima un costo complessivo di € 4.000,00.

L'importo sopra riportato e lo sviluppo dell'iter amministrativo potranno subire modifiche in fase di esame della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monastier di Treviso.

## **9. FORMAZIONE LOTTI**

La porzione del compendio immobiliare pignorato costituita da immobili censiti al Catasto Terreni al foglio 14 e al Catasto Fabbricato alla Sez. B, foglio n. 4, allo stato attuale, costituisce un'unica e indivisa proprietà che comprende:

- un appezzamento di terreno agricolo, suddiviso in n. 2 particelle (mapp. n. 430, 472) contiguo a Nord all'attività zootecnica e coltivato a seminativo;
- gli immobili destinati alla zootecnia (stalle, sili, ecc.) che insistono sul mapp. 456;
- l'abitazione rurale prossima alle stalle che insiste sul mapp. 452 e, in parte, utilizzata anche dall'attività;

54/80





- l'abitazione unifamiliare che insiste sul mapp. 459;
- l'ampio appezzamento di terreno agricolo, suddiviso in n. 4 particelle (mapp. n. 28, 51, 245, 474) contiguo a Sud all'attività e coltivato a seminativo e in piccola parte costituente il giardino dell'abitazione insistente sul mapp. 459.

Come esplicitato nella "Parte generale" che accompagna la presente perizia, in fase di elaborazione dell'elaborato peritale, il sottoscritto CTU ha attentamente valutato la possibilità di dividere questa porzione in più lotti (ipotizzato lotti 1, 2, 3) ed ha presentato una relazione al Giudice dell'Esecuzione evidenziando la situazione esistente e le criticità rilevate. Il Giudice dell'Esecuzione all'udienza del 09/09/2021 ha disposto che tutti i beni censiti al Fg. 14 costituissero un LOTTO UNICO (1-2-3)

## **10. STATO DI OCCUPAZIONE**

Nel sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U. il giorno 17 febbraio 2019 alla presenza dell'incaricato dall'IVG sig. Marcelo Zaghetto, è stato riscontrato che:

- l'abitazione che insiste sul mapp. 459 risultava occupata dall'ESECUTATO 1, proprietario dell'immobile per la quota di 3/9;
- l'abitazione che insiste sul mapp. 452 risultava occupata dall'ESECUTATO 2, proprietario dell'immobile per la quota di 651/1512.

L'Agenzia delle Entrate di Treviso ha trasmesso i seguenti contratti d'affitto di fondo rustico che vengono allegati alla PARTE GENERALE sub 3.

- Contratto di Affitto di Fondo Rustico registrato 11/06/2015 al n. 5229 serie 3T, con il quale gli ESECUTATI 1, 2, 3, 4 concedevano in affitto alla [REDACTED] i terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni Fg. 14 particelle 51 e 245, con indicata una decorrenza di 5 anni dal 04/02/2015, data antecedente al pignoramento, e con scadenza il 04/02/2020 con indicazione di un canone annuo, per l'intero fondo rustico di proprietà per la quota di 3/9 dell'ESECUTATO 1 per la quota di 2/9 ciascuno degli Esecutato 2, 3, 4 e 3/9, pari a euro 500,00 per complessivi euro 2.500,00 relativi a 5 annate agrarie.
- Contratto di Affitto di Fondo Rustico stipulato il 01/03/2018 registrato il 21/03/2018 al n. 2834 serie 3T con il quale gli ESECUTATI 1, 2, 3, 4 concedevano in affitto alla [REDACTED] i terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni Fg. 14 particelle 28, 51, 245, 474, 430, 472, 456 di proprietà per la quota di 3/9

-

55/80



dell'ESECUTATO 1 per la quota di 2/9 ciascuno degli Esecutato 2, 3, 4, oltre ad altri, a decorrere dal 01/03/2018, *data successiva al pignoramento*, e con scadenza il 31/12/2026 con indicazione di un canone annuo per l'intero fondo rustico pari a euro 18.000,00 per complessivi euro 162.000,00 per l'intera durata del contratto.

- Contratto di Subaffitto di Fondo Rustico stipulato il 15/11/2019 registrato il 20/11/2019 al n. 10126 serie 3T con il quale [REDACTED] concedeva in subaffitto alla [REDACTED] i terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni Fg. 14 particelle 28, 51, 245, 474, 430, 472, 456 di proprietà per la quota di 3/9 dell'ESECUTATO 1 per la quota di 2/9 ciascuno degli Esecutato 2, 3, 4 oltre ad altri, con indicata una decorrenza di 7 anni dal 11/11/2019, *data successiva al pignoramento*, e con scadenza il 10/11/2026 con indicazione di un canone annuo per l'intero fondo rustico pari a euro 11.900,00

## **11. VINCOLI O SERVITU'**

A carico degli immobili oggetto di perizia sono stati trascritti i seguenti vincoli e servitù:

- Trascrizione in data 16 maggio 1979 ai n.ri 8336/10122 dell'atto rep. n. 468 del notaio F. Giopato di Treviso con il quale veniva costituita servitù di passaggio per lavori agricoli gravante il confine Sud del mapp. n. 28 della larghezza di ml. 4 a favore del mapp. 245;
- Trascrizione in data 14 maggio 1982 ai n.ri 9347/11047 dell'atto rep. n. 45.846 in data 12/05/1982 del notaio R. Salonia con il quale veniva costituito il vincolo di inedificabilità sul mapp. 87, ora mapp. nn. 459 e 474.

Inoltre al confine tra il mapp. n. 472 e il mapp. n. 430 è presente un traliccio di una linea aerea Enel AT che attraversata in senso Nord-Est – Sud-Ovest il mapp. n. 430 e la parte Nord-Ovest del mapp. 472; per tale linea è stata costituita servitù di elettrodotto di cui alla:

- Trascrizione in data 8 novembre 1990 ai n.ri 28463/20931 a favore di Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - ENEL con sede a Roma derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata per la costituzione di servitù di elettrodotto a carico del terreno in Comune di Monastier di Treviso censito al Catasto Terreni al foglio 14 mappale n. 86.

56/80



Nota: - Si precisa che il mapp. 86, a seguito del tipo mappale prot. n. TV0282098 del 29/06/2007 e del frazionamento tipo prot. n. TV0180614 del 14/08/2012 è stato soppresso e ha dato origine al mapp. n. 472 oltre ad altri; la servitù si estende anche sul mapp. 430 (ex 11/a) che alla data della costituzione della servitù medesima non era di proprietà del dante causa

- Trascrizione in data 21 giugno 2021 ai n.ri 25240/17311 a favore di SNAM RETE GAS S.p.A. derivante da COSTITUZIONE DI SERVITU' COATTIVA DI METANODOTTO a carico del terreno in Comune di Monastier di Treviso censito al Catasto Terreni al foglio 14 mappale n. 430.

## **12. REPLICA ALLE OSSERVAZIONI**

Il sottoscritto perito ha inviato in data 25/11/2021 ai creditori procedenti e intervenuti, ai debitori costituiti e al custode giudiziario la bozza della presente relazione perché potessero effettuare le loro osservazioni di replica entro il termine prefissato.

In data 09/12/2021, entro il termine prefissato, l'avvocato Alessandro Carli, per conto degli ESECUTATI 1, 2, 3, trasmetteva al sottoscritto le proprie osservazioni (allegato 9) in merito alle quali il sottoscritto perito osserva quanto segue:

- Per la costruzione del silo esterno indicato con il n. 9, così come i sili indicati con il n. 4, non risulta sia stato rilasciato dal Comune di Monastier di Treviso alcun titolo edilizio. La sua sagoma, come quella degli altri sili, autorizzati e non autorizzati, è comunque sempre indicata negli elaborati grafici presentati al medesimo Comune successivamente alla sua costruzione e la sua superficie è sempre stata computata ai fini della determinazione della superficie complessiva degli immobili aziendali. Tale silo è inoltre rappresentato nella planimetria catastale, individuato come "*silos scoperto*", relativa all'unità immobiliare censita in Comune di Monastier di Treviso alla Sez. B Fg. 4 mapp. n. 456 sub 1, unità immobiliare che è soggetta a pignoramento.

Per quanto sopra, il sottoscritto rigetta l'osservazione e conferma la stima del silo individuato con il n. 9 soggetto ad esecuzione.

## **13. STIMA DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE LOTTO UNICO (1-2-3)**

Sulla base di quanto sopra esposto:

- esaminato lo stato di fatto del LOTTO UNICO (1-2-3) nel complesso: la sua collocazione, lo sviluppo planimetrico, l'accessibilità;

57/80



- considerata la particolarità del compendio immobiliare in oggetto composta da manufatti (stalle, sili, annessi agricoli, ecc) utilizzati dall'azienda zootecnica, da due appezzamenti di terreno, uno a nord composto dai mapp. nn. 430, 472, uno a sud composto dai mapp. nn. 28, 51, 245, 474 e da due abitazioni;
- considerando lo stato di fatto dei manufatti dell'azienda zootecnica, valutato per ognuno di essi il costo di costruzione e la vetustà non essendo il loro valore comparabile con quello di altri fabbricati viste la particolare tipologia e destinazione;
- esaminato lo stato di fatto dei terreni agricoli, a nord e a sud dell'azienda zootecnica, la loro giacitura, le colture, gli accessi e le servitù;
- considerato per il terreno agricolo a nord come fattore di pregio il diretto accesso alla strada
- considerato per ciascuna delle due abitazioni la collocazione planimetrica all'interno del compendio con particolare attenzione alla distanza dalle stalle;
- considerata per ciascuna delle due abitazioni la tipologia edilizia, il grado di finitura, la vetustà, lo stato di manutenzione e di conservazione;
- considerato che per l'abitazione che insiste sul mapp. 459 esiste la possibilità di avere un proprio accesso alla strada indipendente dall'azienda zootecnica e che dispone di un'area di pertinenza rifinita a giardino in parte attualmente compresa per circa mq. 3000 nell'attuale mappale n. 474;
- tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dai vigenti PAT, PI e delle relative N.T.A., N.T.O.;
- tenuto conto delle richieste di mercato per edifici residenziali specifiche per la zona in cui il compendio si trova;

la sottoscritta, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, delle indagini svolte per beni simili, nonché della propria esperienza e conoscenza professionale, considerati i costi di costruzione per i fabbricati ad uso zootecnico e i costi di costruzione e ricostruzione per fabbricati di civile abitazione aventi analoghe caratteristiche, interpellati vari operatori del settore e avuto informazioni circa il corrispettivo pattuito in transazioni aventi per oggetto il trasferimento di civili abitazioni e terreni agricoli nelle vicinanze e/o in posizioni assimilabili, sulla base di quanto sopra, precisando che nella determinazione del valore delle costruzioni ad uso zootecnico non sono stati considerati le attrezzature e gli impianti trasferibili e che è stata aggiornata la superficie del fabbricato n. 11 dell'Azienda zootecnica che nella bozza di perizia inviata alla parti in data 25/11/21, a seguito di mero errore materiale, era stata riportata in modo non corretto, attribuisce la seguente valutazione ai beni del compendio immobiliare pignorato:

58/80



## **Bene 1) – Abitazione mapp. n. 452**

- Piano terra				
Abitazione	mq. 125,83 x 1	= mq.	125,83	
Locali accessori dell'abitazione	mq. 16,32 x 0,35	= mq.	5,71	
Garage	mq. 44,82 x 0,60	= mq.	26,89	
Portico	mq. 24,86 x 0,35	= mq.	8,70	
- Piano primo				
Abitazione	mq. 126,80 x 1	= mq.	126,80	
Locali accessori dell'abitazione	mq. 41,83 x 0,35	= mq.	14,64	
Terrazza	mq. 40,20 x 0,25	= mq.	10,05	
Corte esclusiva	mq. 913 x 0,02	= <u>mq.</u>	<u>18,26</u>	
Superficie totale		mq.	336,88	

Valore totale di stima dell'immobile: mq. 336,88 x €/mq. 350,00 = € 117.908,00

A cui devono essere detratti gli oneri per

- la regolarizzazione urbanistica è previsto un costo complessivo di € 3.000,00;
  - la regolarizzazione catastale è previsto un costo complessivo di € 1.000,00;
- per cui il valore di mercato dell'immobile è stimato in **€ 113.908,00**

## **Bene 2) – Abitazione mapp. n. 459**

- Piano rialzato				
Abitazione	mq. 185,28 x 1	= mq.	185,28	
Portico	mq. 44,07 x 0,35	= mq.	15,42	
- Piano seminterrato				
Locali accessori dell'abitazione	mq. 58,61 x 0,35	= mq.	20,51	
Garage	mq. 30,74 x 0,60	= mq.	18,44	
Corte esclusiva (nel mapp. 459)	mq. 1061 x 0,02	= mq.	21,22	
Area utilizzata come giardino (parte del mapp. 474)	mq. 3000 x 0,02	= <u>mq.</u>	<u>60,00</u>	
Superficie totale		mq.	320,87	
				59/80



Valore totale di stima dell'immobile: mq. 320,87 x €/mq. 600,00 = € 192.522,00  
a cui devono essere detratti gli oneri per:

- la regolarizzazione urbanistica è previsto un costo complessivo di € 4.000,00;
  
- la regolarizzazione catastale è previsto un costo complessivo di € 1.500,00

per cui il valore di mercato dell'immobile è stimato in € **187.022,00**

### **Bene 3) – Azienda zootecnica mapp 456**

1) <u>Pesa</u>	mq. 10,36 x €/mq. 70,00 = €	<b>725,20</b>
2) <u>Fabbricato rurale uso stalla – portico – fienile</u>	mq. 787,26 x €/mq 70,00 = €	<b>55.108,20</b>
3) <u>Cantina</u>	mq. 303,00 x €/mq 90,00 = €	<b>27.270,00</b>
4) <u>Sili</u>		
Sili abbinati	mq. 296,00 x €/mq. 25,00 = €	<b>7.400,00</b>
Silo singolo	mq. 105,00 x €/mq. 40,00 = €	<b>4.200,00</b>
5) <u>Stalla industriale non utilizzata</u>	mq. 1.061,28 x €/mq 120,00 = €	<b>127.353,60</b>
6) <u>Stalla</u>	mq. 614,48 x €/mq 180,00 = €	<b>110.606,40</b>
7) <u>Silo singolo</u>	mq. 440,00 x €/mq. 40,00 = €	<b>17.600,00</b>
8) <u>Concimaia coperta</u>	mq. 1.296,63 x €/mq 150,00= €	<b>194.494,50</b>

60/80



9) Silo singolo

mq. 137,50 x €/mq. 40,00 = € **5.500,00**

10) Stalla

mq. 474,12 x €/mq 130,00 = € **61.635,60**

11) Stalle nuove e Portico

mq. 3.514,85 x €/mq 160,00 = € **562.376,00**

12) Vasche liquami e pozzettoni

mc. 3455 x €/mc 25,00 = € **86.375,00**

13) Area Lotto per viabilità e piazzali

mq. 18.765 x €/mq 10,00 = € **187.650,00**

Totale valore delle costruzioni insistenti sul mapp. 456 e dell'area libera utilizzata per viabilità e piazzali:

€ (725,20 + 55.108,20 + 27.270,00 + 7.400,00 + 4.200,00 + 127.353,60 + 110.606,40 + 17.600,00 + 194.494,50 + 5.500,00 + 61.635,60 + 562.376,00 + 86.375,00 + 187.650,00) = € **1.448.294,50**

#### **Bene 4) – Terreni agricoli a nord**

particella	qualità	classe	superficie
Mapp. n. 430	semin. arbor.	cl. 4	Ha. 0.77.81
Mapp. n. 472	vigneto	cl. 2	Ha. 1.60.19

#### **Superficie catastale complessiva Ha 2.38.00**

Tutti gli immobili sono riconducibili a colture di tipo seminativo:

mq. 23.800 x €/mq. 8,00 = € **190.400,00**

#### **Bene 5) – Terreni agricoli a sud**

particella	qualità	classe	superficie
Mapp. n. 28	seminativo	cl. 3	Ha. 0.46.60
Mapp. n. 51	seminativo	cl. 3	Ha. 0.15.43
Mapp. n.245	vigneto	cl. 2	Ha. 0.30.72
Mapp. n.474*	semin. arbor.	cl. 4	Ha. 3.40.51

61/80





\*alla superficie del mapp. 474 è stata dedotta l'area utilizzata come giardino dell'abitazione che insiste sul mapp. 459 pari a circa mq. 3000,00

### **Superficie catastale complessiva Ha 4.33.26**

Tutti gli immobili sono riconducibili a colture di tipo seminativo:  
**mq. 43.326 x €/mq. 7,00 = € 303.282,00**

### **VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO (1-2-3)**

Edificio residenziale sez. B, fg. 4 mapp. 452  
Valore stimato € 113.908,00

Edificio residenziale sez. B, fg. 4 mapp. 459  
Valore stimato € 187.022,00

Allevamento zootecnico sez. B, fg. 4 mapp. 456  
Valore stimato € 1.448.294,50

Terreno agricolo a Nord fg. 14 mapp. 430, 472  
Valore stimato € 190.400,00

Terreno agricolo a Sud fg. 14 mapp. 28, 51, 245, 474  
Valore stimato € 303.282,00

### **VALORE TOTALE € 2.242.906,50**

**Il sottoscritto perito stima in € 2.242.906,50 il valore di mercato degli immobili di cui al LOTTO UNICO (1-2-3) oggetto di perizia e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 1.906.500,00 (euro unmilionenovecentoseimilacinquecento/00).**

Treviso li 11/12/2021

ingegnere MARIA POSSAMAI, esperto stimatore



# LOTTO 5

TRIBUNALE DI TREVISO  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione immobiliare n. 269/2015

Giudice Esecutore: Dott.ssa ALESSANDRA BURRA

promossa da

**CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA**  
**Gruppo Bancario INTESA SANPAOLO** con sede a Padova c.so Garibaldi 22/26  
contro  
**ESECUTATO 1 - ESECUTATO 2**

alla procedura n. 269/2015 è stata riunita la procedura n. 399/2015 promossa da  
**CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA**  
**Gruppo Bancario INTESA SANPAOLO** con sede a Padova c.so Garibaldi 22/26  
contro  
**ESECUTATO 3 - ESECUTATO 4**

alla procedura n. 269/2015 è stata riunita la procedura n. 556/2015 promossa da  
**BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**  
con sede in Monastier di Treviso (TV) via Roma n. 21/a  
contro  
**ESECUTATO 1 - ESECUTATO 2 - ESECUTATO 3 - ESECUTATO 4**

**che hanno per oggetto i medesimi beni immobili**

Esperto stimatore nominato  
**ing. Maria Possamai – via S. Andrea 9 – 31100 Treviso**

63/80



# Sommario LOTTO 5

<b>1. INCARICO</b>	<b>65</b>
<b>2. VERIFICHE DOCUMENTALI</b>	<b>65</b>
2.1 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	65
2.1.1 – TRASCRIZIONI A FAVORE	65
2.1.2 – TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE	66
2.1.3 – ISCRIZIONI IPOTECARIE	67
2.2 – VERIFICHE CATASTALI	70
2.3 – VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO	71
<b>3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b>	<b>71</b>
3.1 – SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI	71
3.2 – DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	72
3.2.1 – IL CONTESTO	72
3.2.2 – ACCESSIBILITA'	72
3.2.3 – DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	72
3.2.4 – CONFINI	72
<b>4. CONFORMITA' DEI DATI</b>	<b>73</b>
<b>5. CONFORMITA' DATI CATASTALI</b>	<b>73</b>
<b>6. DESTINAZIONE URBANISTICA</b>	<b>73</b>
<b>7. FORMAZIONE LOTTI</b>	<b>74</b>
<b>8. STATO DI OCCUPAZIONE</b>	<b>75</b>
<b>9. VINCOLI O SERVITU'</b>	<b>76</b>
<b>10. REPLICA ALLE OSSERVAZIONI</b>	<b>76</b>
<b>11. STIMA DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b>	<b>77</b>



## **1. INCARICO**

Si rimanda alla PARTE GENERALE allegati sub 1

## **2. VERIFICHE DOCUMENTALI**

### ***2.1- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI***

Dalla documentazione in atti, messa a disposizione dalla cancelleria si rileva la presenza della “Certificazione Notarile” redatta dal notaio Enrico Siracusano di Villafranca Tirrena (ME) per le procedure n. 269/2015 e n. 399/15 e dal notaio Michele Pellegrino Lise di Mestre-Venezia per la procedura n. 556/2015.

Le certificazioni notarili redatte dal Notaio E. Siracusano per alcune iscrizioni non riportano in modo completo i datori di ipoteca.

Inoltre sempre nella relazione notarile del notaio Enrico Siracusano presentata per RGE 399/2015 vengono erroneamente indicati i soggetti “contro” relativamente alla trascrizione n. 20056/14349 del 17/07/2015 e viene omessa la trascrizione n. 14079/10243 del 25/05/2015.

Dall'esame degli atti di pignoramento relativi alle tre diverse esecuzioni immobiliari sopra riportate si è rilevato che, relativamente al LOTTO 5, i tre atti hanno per oggetto i medesimi immobili.

La sottoscritta ha provveduto ad una ispezione ipotecaria di aggiornamento sino alla data del 17/11/2021 che viene allegata alla PARTE GENERALE – ALLEGATI sub 2 – ISPEZIONE IPOTECARIA dalla quale risulta che oltre a quanto riportato nei certificati notarili predisposti sono state trascritte in data 17/07/2019 l'ordinanza di tacita accettazione dell'eredità ed in data 21/06/2021 la costituzione di una servitù coattiva di metanodotto.

### ***2.1.1 - TRASCRIZIONI A FAVORE***

- Trascrizione in data 22 novembre 2013 ai n.ri 23252/33747 della successione in morte di ██████████ deceduto in data ██████████ presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Treviso in data 22 maggio 2012 al n. 1339 Vol. 9990 con la quale l'ESECUTATO 1 diveniva proprietario per la quota di 3/9 e gli ESECUTATI 2, 3, 4 divenivano proprietari per la quota di 2/9 ciascuno dei terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al foglio 3 mappali n. 18, 19 e con la quale l'ESECUTATO 1 diveniva proprietario per la quota di 6/27 e gli ESECUTATI 2, 3, 4 divenivano proprietari per la quota di

65/80



4/27 ciascuno dei terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al foglio 3 mapp. nn. 17, 22, 23, 24, 103, 104, 120, 217, 240

- Trascrizione in data 17 luglio 2019 rubricata ai nn. 28029 Reg. Gen. e 19815 Reg. Part. relativa all'ordinanza di accettazione tacita di eredità da parte di ESECUTATO 1, 2, 3, 4.

### **2.1.2- TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE**

- Trascrizione in data 25 maggio 2015 ai n.ri 10243/14079 a favore della **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO con sede in Padova (cod. fisc. 02089931204)** derivante dal VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in data 15 maggio 2015 rep. n. 4.956 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Treviso contro:
  - ESECUTATO 1 per la quota di 3/9, ESECUTATO 2 per la quota di 2/9 che colpisce i beni del **LOTTO 5** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 3 mappali n. 18, 19 oltre ad altri;
  - ESECUTATO 1 per la quota di 6/27, ESECUTATO 2 per la quota di 4/27 che colpisce i beni del **LOTTO 5** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 3 mappali nn. 17, 22, 23, 24, 103, 104, 120, 217, 240;
- Trascrizione in data 17 luglio 2015 ai n.ri 14349/20056 a favore della **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO con sede in Padova (cod. fisc. 02089931204)** derivante dal verbale di pignoramento immobiliare in data 22 giugno 2015 rep. n. 5.907 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Treviso contro
  - ESECUTATO 3 per la quota di 2/9, ESECUTATO 4 per la quota di 2/9 che colpisce i beni del **LOTTO 5** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 3 mappali n. 18, 19 oltre ad altri;
  - ESECUTATO 3 per la quota di 4/27, ESECUTATO 4 per la quota di 4/27 che colpisce i beni del **LOTTO 5** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 3 mappali nn. 17, 22/AA, 22/AB, 23, 24, 103, 104/AA, 104/AB, 120, 217/AA, 217/AB, 240;
- Trascrizione in data 29 settembre 2015 ai n.ri 19386/27408 a favore della **BANCA DI MONASTIER E DEL SILE – CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Monastier di Treviso (cod. fisc. 03588770267)** derivante dal verbale di pignoramento immobiliare in data 05 settembre 2015 rep. n. 8.485 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Treviso contro:

66/80



- ESECUTATO 1 per la quota di 3/9, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4 ciascuno per la quota di 2/9 che colpisce i beni del **LOTTO 5** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 3 mappali n. 18, 19 oltre ad altri;
- ESECUTATO 1 per la quota di 6/27, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4 ciascuno per la quota di 4/27 che colpisce i beni del **LOTTO 5** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 3 mappali nn. 17, 22/AA, 22/AB, 23, 24, 103, 104, 120, 217, 240;
- Trascrizione in data 21 giugno 2021 ai n.ri 25239/17310 a favore di SNAM RETE GAS S.p.A. derivante da COSTITUZIONE DI SERVITU' COATTIVA DI METANODOTTO a carico del terreno in Comune di Monastier di Treviso censito al Catasto Terreni al foglio 3 mappali nn. 103, 104, 120.

### **2.1.3.- ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- Iscrizione in data 03 novembre 2008 ai n.ri 9293/42092 relativa **all'IPOTECA VOLONTARIA a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SpA** in dipendenza di contratto di mutuo fondiario per la somma di € 2.400.000,00 in data 21 ottobre 2008 rep. n. 83.797 del notaio G. Pecorelli che colpisce i beni del **LOTTO 5** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 3 mapp. nn. 18, 19, 17, 22, 23, 24, 103, 104, 120, 217, 240 oltre al altri, contro il dante causa degli esecutati 1, 2, 3, 4, oltre ad altri, e contro ESECUTATO 2 e ESECUTATO 3, ciascuno per la quota di 63/168 di nuda proprietà, relativamente ad altri immobili appartenenti ad altro Lotto della presente esecuzione; debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]
- Iscrizione in data 04 agosto 2010 ai n.ri 6556/29114 relativa **all'IPOTECA VOLONTARIA a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SpA** in dipendenza di contratto di finanziamento per la somma di € 600.000,00 in data 23 luglio 2010 rep. n. 87.818 del notaio G. Pecorelli che colpisce i beni del **LOTTO 5** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 3 mapp. nn. 18, 19, 17, 22, 23, 24, 103, 104, 120, 217, 240, oltre al altri, contro il dante causa degli esecutati 1, 2, 3, 4, oltre ad altri, e contro ESECUTATO 2 e ESECUTATO 3 ciascuno per la quota di 42/168 di piena proprietà e per la quota di 21/168 di nuda proprietà relativamente ad altri immobili appartenenti ad altro Lotto della presente esecuzione; debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]



- Iscrizione in data 14 febbraio 2011 ai n.ri 1059/5173 relativa **all'IPOTECA VOLONTARIA a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SpA** in dipendenza di contratto di mutuo fondiario per la somma di € 1.000.000,00 in data 27 gennaio 2011 rep. n. 88.974 del notaio G. Pecorelli che colpisce i beni del **LOTTO 5** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 3 mapp. nn. 18, 19, 17, 22, 23, 24, 103, 104, 120, 217, 240, oltre ad altri, contro il dante causa degli esecutati 1, 2, 3, 4, oltre ad altri, e contro ESECUTATO 2 e ESECUTATO 3 ciascuno per la quota di 42/168 di piena proprietà e per la quota di 21/168 di nuda proprietà relativamente ad altri immobili appartenenti ad altro Lotto della presente esecuzione; debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

- Iscrizione in data 09 luglio 2014 ai n.ri 2746/18253 relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE a favore BANCA DI MONASTIER E DEL SILE – CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Monastier di Treviso (cod. fisc. 03588770267)** dell'importo di € 319.000,00 in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 27 giugno 2014 rep. n. 3469/2014 che colpisce i beni **LOTTO 5** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni:

- al foglio 3 mappali n. 18, 19, oltre ad altri, contro ESECUTATO 2 per la quota di 2/9, ESECUTATO 3 per la quota di 2/9;
- al foglio 3 mappali n. 17, 22/AA, 22/AB, 23, 24, 103, 104, 120, 217, 240, oltre ad altri, contro ESECUTATO 2 per la quota di 4/27, ESECUTATO 3 per la quota di 4/27;

- Iscrizione in data 15 luglio 2014 ai n.ri 2826/18707 relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE a favore BANCA DI MONASTIER E DEL SILE – CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Monastier di Treviso (cod. fisc. 03588770267)** dell'importo di € 319.000,00 in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 27 giugno 2014 rep. n. 3469/2014 che colpisce che colpisce i beni **LOTTO 5** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni:

- al foglio 3 mappali n. 18, 19, oltre ad altri, contro ESECUTATO 1 per la quota di 3/9, ESECUTATO 4 per la quota di 2/9;
- al foglio 3 mappali n. 17, 22, 23, 24, 103, 104, 120, 217, 240, oltre ad altri, contro ESECUTATO 1 per la quota di 6/27, ESECUTATO 4 per la quota di 4/27;

68/80





- Iscrizione in data 13 marzo 2015 ai n.ri 981/6595 relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE a favore di** [REDACTED] dell'importo di € 70.000,00 in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 26 febbraio 2015 rep. n. 774/2015 che colpisce i beni **LOTTO 5** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni:
  - al foglio 3 mappali n. 18, 19, oltre ad altri, contro ESECUTATO 2 per la quota di 2/9, ESECUTATO 3 per la quota di 2/9;
  - al foglio 3 mappali n. 17, 22/AA, 22/AB, 23, 24, 103, 104, 120, 217, 240, oltre ad altri, contro ESECUTATO 2 per la quota di 4/27, ESECUTATO 3 per la quota di 4/27;
  
- Iscrizione in data 24 marzo 2015 ai n.ri 1163/7723 relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE a favore di** [REDACTED] dell'importo di € 70.000,00 in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 26 febbraio 2015 rep. n. 774/2015 che colpisce i beni **LOTTO 5** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni:
  - al foglio 3 mappali n. 18, 19, oltre ad altri, contro ESECUTATO 2 per la quota di 2/9, ESECUTATO 3 per la quota di 2/9;
  - al foglio 3 mappali n. 17, 22/AA, 22/AB, 23, 24, 103, 104, 120, 217, 240, oltre ad altri, contro ESECUTATO 2 per la quota di 4/27, ESECUTATO 3 per la quota di 4/27;

*L'iscrizione ipotecaria è iscritta in rettifica di quella iscritta a Treviso in data 13 marzo 2015 ai nn. 981/6595 per errata indicazione del cognome dell'Esecutato 2*
  
- Iscrizione in data 28 aprile 2015 ai n.ri 1744/11280 relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE – VOLKSBANK Soc. Coop. dell'importo di € 150.000,00** in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 23 aprile 2015 rep. n. 2777/2015 che colpisce i beni **LOTTO 5** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni:
  - al foglio 3 mappali n. 18, 19, oltre ad altri, contro ESECUTATO 1 per la quota di 3/9, ESECUTATO 4 per la quota di 2/9;
  - al foglio 3 mappali n. 17, 22/AA, 22/AB, 23, 24, 103, 104, 120, 217, 240, oltre ad altri, contro ESECUTATO 1 per la quota di 6/27, ESECUTATO 4 per la quota di 4/27;



## 2.2- VERIFICHE CATASTALI

Si allegano la mappa catastale e le visure catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio (sub 4)

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI LOTTO 5

Si tratta di un appezzamento di terreno agricolo suddiviso in n. 11 particelle contigue tra loro, a destinazione seminativo, ubicati in Comune di Monastier di Treviso, via Barbarana così catastalmente individuati:

### **CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO**

#### **Foglio 3,**

particella	qualità	classe	superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
Mapp. n. 18	seminativo	cl. 3	Ha. 0.15.81	euro 6,49	euro 5,31
Mapp. n. 19	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.20.50	euro 10,52	euro 6,88

Le particelle sopraindicate risultano attualmente catastalmente intestate a:

- ESECUTATO 1 per la proprietà di 3/9
- ESECUTATO 2 per la proprietà di 2/9
- ESECUTATO 3 per la proprietà di 2/9
- ESECUTATO 4 per la proprietà di 2/9

#### **Foglio 3,**

particella	qualità	classe	superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
Mapp. n. 17	seminativo	cl. 3	Ha. 0.28.00	euro 11,49	euro 9,40
Mapp. n. 22	seminativo	cl. 4	Ha. 0.10.59	euro 5,20	euro 3,01
Mapp. n. 23	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.09.16	euro 4,70	euro 3,07
Mapp. n. 24	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.29.13	euro 14,95	euro 9,78
Mapp. n. 103	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 2.60.45	euro 133,67	euro 87,43
Mapp. n. 104	seminativo	cl. 4	Ha. 0.18.65	euro 6,70	euro 5,30
Mapp. n. 120	semin. arbor.	cl. 4	Ha. 0.71.00	euro 30,97	euro 20,17
Mapp. n. 217 AA	seminativo	cl. 4	Ha. 0.02.00	euro 0,72	euro 0,57
Mapp. n. 217 AB	prato	cl. 3	Ha. 0.00.90	euro 0,12	euro 0,12
Mapp. n. 240	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 1.31.20	euro 67,34	euro 44,04

70/80



Le particelle sopraindicate risultano attualmente catastalmente intestate a:

- ESECUTATO 1 per la proprietà di 6/27
- ESECUTATO 2 per la proprietà di 4/27
- ESECUTATO 3 per la proprietà di 4/27
- ESECUTATO 4 per la proprietà di 4/27
- PERUZZO MARIANO nato a Monastier di Treviso il 05/12/1954 propr. per 1/3

### **2.3 - VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO**

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare si è riscontrato che gli immobili come sopra descritti, con gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento, sono intestati come descritto al precedente punto 2.2 a seguito della successione devoluta per legge in morte di [REDACTED], con denuncia di successione registrata Ufficio del Registro di Treviso al n. 1339 vol 9990 in data 22/05/2012 e trascritta il 22/11/2013 ai nn. 23252/33747 (sub 5)

- Trascrizione in data 17 luglio 2019 rubricata ai nn. 28029 Reg. Gen. e 19815 Reg. Part. relativa all'ordinanza di accettazione tacita di eredità da parte di ESECUTATO 1, 2, 3, 4.

## **3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

### **3.1 - SOPRALLUOGO E VISITA AGLI IMMOBILI**

La sottoscritta, previo accordo con il geom. Marcelo Zaghetto in rappresentanza dell'IVG di Treviso nominata custode del bene pignorato in sostituzione degli esecutati, si è recata il giorno 17 febbraio 2019 alle ore 9,30 presso gli immobili per effettuare il sopralluogo. Successivamente si è reso necessario un nuovo sopralluogo effettuato il giorno 01 luglio 2020.

71/80



## **3.2 - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

### **3.2.1 – IL CONTESTO**

Gli immobili di cui trattasi sono siti in Comune di Monastier (TV) nella frazione di San Pietro Novello.

Il contesto è prevalentemente agricolo, con presenza di edificazione sparsa.

### **3.2.2 – ACCESSIBILITA'**

I fondi agricoli pignorati sono accessibili dalla viabilità provinciale (SP 64 - via Barbarana) dalla quale si accede direttamente al mapp. n. 240 e dalla viabilità comunale (via Pozzetto) dalla quale si accede direttamente al mapp. n. 17. I due accessi sono tra loro collegati da una strada interpoderale che, con origine dalla SP 64, attraversa in senso Est-Ovest il mapp. 240 per poi correre a cavaliere tra il mapp. 240 e il mapp. 368 di altra ditta e quindi attraverso il mapp. 217 e il lato Nord dei mapp. nn. 23 e 17 sbocca in via Pozzetto

### **3.2.3 – DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Si tratta di un compendio immobiliare costituito da un appezzamento di terreno agricolo, suddiviso in n. 11 particelle contigue tra loro formanti un unico lotto.

Nel complesso i fondi agricoli sviluppano una superficie catastale di mq. 56.108. In questa superficie risultano comprese le tare costituite dalla strada interpoderale, dalle capezzagne e dalle scoline. Il compendio immobiliare non risulta recintato.

I confini risultano in parte identificati da fossati, scoline e capezzagne ed in parte dalle diverse colture. Morfologicamente gli appezzamenti sono completamente pianeggianti ed hanno forma regolare.

Non vi insistono fabbricati mentre è presente una servitù costituita di gasdotto SNAM, come riportato al successivo punto 9.

La parte Sud del mapp. 120 è attraversata in senso Est-Ovest da una linea aerea Enel MT della quale non si è a conoscenza di costituzione di eventuali servitù. Altra linea aerea Enel è presente lungo il confine Nord del mapp. 240.

Non sono state eseguite operazioni di rilievo nè carotaggi del suolo.

Viene allegata alla presente perizia di stima documentazione fotografica (*sub*).

### **3.2.4 – CONFINI**

Il compendio immobiliare confina:

- a Nord con i mappali nn. 491, 301, 302, 303
- ad Est con i mappali nn. 216, 130 e con la strada provinciale n. 64
- a Sud con i mappali nn. 216, 213, 130, 368, 132, 310,
- a Ovest con i mappali nn. 132, 368 e con la strada comunale via Preda

72/80



#### **4. CONFORMITA' DEI DATI**

Si è verificato se esista precisa identità tra i dati descrittivi e identificativi dei beni e quelli riportati nell'atto di pignoramento riscontrando che:

- gli atti di pignoramento trascritti in data 25 maggio 2015 ai n.ri 10243/14079, relativo all'Esecuzione RGE **n. 269/2015** e in data 29 settembre 2015 ai n.ri 19386/27408 relativo all'Esecuzione RGE **n. 556/2015** riportano il **mapp. 217** con un'unica coltura mentre secondo gli atti catastali il mapp. 217, a seguito di tabella di variazione del 09/03/2007 prot. n. TV0123413 in atti dal 09/03/2007, è suddiviso in 217 AA (seminativo) e 217 AB (prato), rimanendo invariata la superficie totale
- gli atti di pignoramento trascritti in data 17 luglio 2015 ai n.ri 14349/20056, relativo all'Esecuzione RGE **n. 399/2015** e in data 29 settembre 2015 ai n.ri 19386/27408, relativo all'Esecuzione RGE **n. 556/2015**, riportano che i **mapp. nn. 22 e 104** sono rispettivamente suddivisi in 22/AA - 22/AB e 104/AA - 104/AB mentre secondo gli atti catastali il mapp. 22, a seguito di variazione del 14/05/2019 prot. n. TV0143931 in atti dal 10/12/2019, non risulta suddiviso ed è classificato per l'intero come terreno seminativo, rimanendo invariata la superficie totale ed il mapp. 104, a seguito di variazione del 14/05/2019 prot. n. TV0143933 in atti dal 10/12/2019 non risulta suddiviso ed è classificato per l'intero come terreno seminativo, rimanendo invariata la superficie totale.

#### **5. CONFORMITA' DATI CATASTALI**

La mappa catastale indica la presenza di un fabbricato insistente sul mappale n. 22. In sede di sopralluogo si è verificato che sul suddetto mappale non insiste alcun fabbricato, come è correttamente riportato nella visura catastale che riporta quell'area con la qualità di seminativo.

**Si dovrà pertanto chiedere l'aggiornamento della mappa catastale.**

#### **6. DESTINAZIONE URBANISTICA**

I beni pignorati, secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Monastier di Treviso, ricadono:

- Nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale: "Aree a moderata pericolosità idraulica e idrogeologica (P1) in riferimento al PTCP della Provincia di Treviso", "Ambiti con conformazione territoriale dell'agro-centuriato Altinate" in prossimità di "Viabilità principale"

73/80



- nella Carta delle Fragilità: in “Area idonea a condizione” art. 35 N.T. del PAT;
- nella Carta delle Trasformabilità: “ATO A.2, Ambito di San Pietro Novello – Ambito con prevalenza dei caratteri di sistema ambientale – paesaggistico – agricolo” , normato dall’art. 10 delle N.T. del PAT, in prossimità di “Mobilità lenta – percorsi ciclo-pedonali ed escursionistici”
- per il PI all’interno della “Z.T.O. E: territorio agricolo” normato dall’art. 55 delle N.T.O. e parte in “Fascia di rispetto viabilità” normato dall’art. 19 delle N.T.O.

Per il compendio immobiliare pignorato è stato rilasciato dal Comune di Monastier di Treviso il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. N. 140 del 08 gennaio 2020 (validità un anno) che si allega (sub. 7). Si rimanda al C.D.U. per la classifica puntuale dei singoli mappali.

L’attuale utilizzazione è coerente con la destinazione urbanistica.

## **7. FORMAZIONE LOTTI**

Gli immobili oggetto di stima sono riconducibili ad un appezzamento agricolo costituito da 11 particelle catastali, contigue tra loro, a destinazione seminativo della **superficie catastale complessiva di mq. 59.739.**

Di queste 11 particelle solo 2 e precisamente il mapp. 18 e 19 sono per l’intero in proprietà degli esecutati; questi due mappali, contigui tra loro, hanno una superficie complessiva pari a **mq 3.631** e non risultano direttamente accessibili dalla strada. Attualmente non sono individuabili limiti fisici di queste particelle in quanto confinanti nei lati Sud, Nord ed Est con terreni di cui gli esecutati sono in parte comproprietari e che risultano pignorati per la quota di proprietà (18/27) degli esecutati

Le altre 9 particelle (mapp. nn. 103, 104, 17, 22, 23, 24, 120, 217, 240), contigue tra loro, rappresentano la maggior parte della superficie dell’appezzamento e hanno superficie pari a **mq. 56.108.**

Questo appezzamento risulta accessibile dalle due strade pubbliche, una ad Est ed una ad Ovest.

Di questi 9 mappali gli esecutati detengono una quota di proprietà pari a 18/27 mentre la rimanente quota di 9/27 risulta intestata ad altra ditta e non è pignorata.

Il sottoscritto ha valutato la possibilità di costituire un lotto autonomo per i due mappali (mapp. nn. 18, 19) la cui proprietà risulta per l’intero degli esecutati ma,

74/80



considerata la loro collocazione (mancanza di accessibilità allo stato attuale dalla strada), la loro conformazione planimetrica e la loro esigua estensione, ha ritenuto il lotto difficilmente vendibile.

I due mappali sono stati quindi inseriti assieme agli altri 9 nel **LOTTO N. 5**, in continuità con gli altri, e concorrono a formare un unico lotto.

## **8. STATO DI OCCUPAZIONE**

L'Agenzia delle Entrate di Treviso ha trasmesso i seguenti contratti d'affitto di fondo rustico che vengono allegati alla PARTE GENERALE sub 3.

- Contratto di Affitto di Fondo Rustico stipulato il 01/03/2018 registrato il 21/03/2018 al n. 2834 serie 3T con il quale gli ESECUTATI 1, 2, 3, 4 concedevano in affitto alla [REDACTED] i terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni **Fg. 3 particelle 18, 19**, di proprietà per la quota di 3/9 dell'ESECUTATO 1 per la quota di 2/9 ciascuno degli Esecutati 2, 3, 4, e i terreni censiti al Fg. 3 particelle **17, 22, 23, 24, 103, 104, 120, 217, 240** di proprietà per la quota di 6/27 dell'ESECUTATO 1 per la quota di 4/27 ciascuno degli Esecutati 2, 3, 4, e oltre ad altri con indicata una decorrenza di 10 anni dal 01/03/2018, *data successiva al pignoramento*, e con scadenza il 31/12/2026 con indicazione di un canone annuo per l'intero fondo rustico pari a euro 18.000,00 per complessivi euro 162.000,00 per l'intera durata del contratto.

- *Nota: si rileva che il contratto d'affitto, relativamente ai terreni censiti al fg. 3 mapp. nn. 17, 22, 23, 24, 103, 104, 120, 217, 240, non fa menzione che di tali mappali la proprietà per la quota di 9/27 era della sig.ra*

[REDACTED]  
[REDACTED]

- Contratto di Subaffitto di Fondo Rustico stipulato il 15/11/2019 registrato il 20/11/2019 al n. 10126 serie 3T con il quale **Zootecnica Peruzzo SRL Società Agricola** concedeva in subaffitto alla **Società Agricola San Pietro SRLS**, i terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni **Fg. 3 particelle 18, 19** di proprietà per la quota di 3/9 dell'ESECUTATO 1 per la quota di 2/9 ciascuno degli Esecutato 2, 3, 4 oltre ad altri, con indicata una decorrenza di 7 anni dal 11/11/2019, *data successiva al pignoramento*, e con scadenza il 10/11/2026 con indicazione di un canone annuo per l'intero fondo rustico pari a euro 11.900,00

75/80





## **9. VINCOLI O SERVITU'**

A carico degli immobili oggetto di perizia sono stati trascritti i seguenti vincoli e servitù

- Trascrizione in data 28 luglio 1972 ai n.ri 12615/14284 dell'atto privato autenticato dal notaio G. B. Manavello in data 24/05/1972 rep. nn. 25342-25343 ed in data 07/07/1972 rep. nn. 25470-25471 con il quale è stata costituita una servitù di metanodotto a favore della SNAM gravante i mappali nn. 103, 104, 120
- Trascrizione in data 21 giugno 2021 ai n.ri 25239/17310 a favore di SNAM RETE GAS S.p.A. derivante da COSTITUZIONE DI SERVITU' COATTIVA DI METANODOTTO a carico del terreno in Comune di Monastier di Treviso censito al Catasto Terreni al foglio 3 mappali nn. 103, 104, 120.

## **10. REPLICA ALLE OSSERVAZIONI**

Il sottoscritto perito ha inviato in data 25/11/2021 ai creditori procedenti e intervenuti, ai debitori costituiti e al custode giudiziario la bozza della presente relazione perché potessero effettuare le loro osservazioni di replica entro il termine prefissato.

In data 09/12/2021, entro il termine prefissato, l'avvocato Alessandro Carli, per conto degli ESECUTATI 1, 2, 3, trasmetteva al sottoscritto le proprie osservazioni (allegato 9) in merito alle quali il sottoscritto perito osserva quanto segue:

- Il sottoscritto vista la particolarità del Lotto 5 inoltrava in data 09/07/2021 al G.E. una "RELAZIONE SULLA DIVISIONE IN LOTTI" nella quale esponeva gli aspetti di possibili criticità rilevati per la formazione dei LOTTI 1, 2, 5.

In data 23/07/2021 il Giudice disponeva che il sottoscritto depositasse relazione di stima parziale per i LOTTI 1, 3 e 4 e presenziasse all'udienza del 09/09/2021 nel corso della quale, presenti le parti, sarebbe stato definito come procedere con il lotto 5.

**All'udienza del 09/09/2021 il G.E. disponeva che venisse stimato il lotto 5.** Pertanto nella presente perizia il sottoscritto ha stimato il Lotto 5 secondo quanto disposto dal G.E. nell'udienza del 09/09/2021.

Per quanto sopra, l'osservazione viene rigettata.



## **11. STIMA DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Sulla base di quanto sopra esposto, si propone:

- esaminato lo stato di fatto del bene immobile da stimare, la sua giacitura, le colture e gli accessi;

il sottoscritto perito, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, dei sopralluoghi, delle indagini svolte per beni simili nonché della propria esperienza e conoscenza professionale, sulla base di quanto sopra e considerata come fattore di pregio il comodo accesso ai terreni, viene attribuita la seguente valutazione:

### **CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO**

#### **Foglio 3,**

particella	qualità	classe	superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
Mapp. n. 18	seminativo	cl. 3	Ha. 0.15.81	euro 6,49	euro 5,31
Mapp. n. 19	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.20.50	euro 10,52	euro 6,88

**Superficie complessiva Ha 0.36.31**

Terreno a colture di tipo seminativo:

mq. 3.631 x €/mq. 8,00 = **€ 29.048,00**

Le particelle sopraindicate risultano attualmente catastalmente intestate a:

- ESECUTATO 1 per la proprietà di 3/9
- ESECUTATO 2 per la proprietà di 2/9
- ESECUTATO 3 per la proprietà di 2/9
- ESECUTATO 4 per la proprietà di 2/9

77/80



### Foglio 3.

particella	qualità	classe	superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
Mapp. n. 17	seminativo	cl. 3	Ha. 0.28.00	euro 11,49	euro 9,40
Mapp. n. 22	seminativo	cl. 4	Ha. 0.10.59	euro 5,20	euro 3,01
Mapp. n. 23	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.09.16	euro 4,70	euro 3,07
Mapp. n. 24	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.29.13	euro 14,95	euro 9,78
Mapp. n. 103	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 2.60.45	euro 133,67	euro 87,43
Mapp. n. 104	seminativo	cl. 4	Ha. 0.18.65	euro 6,70	euro 5,30
Mapp. n. 120	semin. arbor.	cl. 4	Ha. 0.71.00	euro 30,97	euro 20,17
Mapp. n. 217 AA	seminativo	cl. 4	Ha. 0.02.00	euro 0,72	euro 0,57
Mapp. n. 217 AB	prato	cl. 3	Ha. 0.00.90	euro 0,12	euro 0,12
Mapp. n. 240	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 1.31.20	euro 67,34	euro 44,04

#### **Superficie complessiva Ha 5.61.08**

Terreno a colture di tipo seminativo:

mq. 56.108 x €/mq. 8,00 = **€ 448.864,00**

Le particelle sopraindicate risultano attualmente catastalmente intestate a:

- ESECUTATO 1 per la proprietà di 6/27
- ESECUTATO 2 per la proprietà di 4/27
- ESECUTATO 3 per la proprietà di 4/27
- ESECUTATO 4 per la proprietà di 4/27
- PERUZZO MARIANO nato a Monastier di Treviso il 05/12/1954 propr. per 1/3

per cui il valore della quota complessiva di competenza degli esecutati è pari a **€ 448.864,00 x 18/27 = € 299.242,67**

Il sottoscritto perito stima in € 29.048,00 + € 299.242,67 = € 328.290,67 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 263.000,00 (euro duecentosessantatremila/00)

Treviso li 11/12/2021

ingegnere MARIA POSSAMAI, esperto stimatore

78/80



## RIEPILOGO STIMA

### LOTTO UNICO (1-2-3)

Il sottoscritto perito stima in € 2.242.906,50 il valore di mercato degli immobili oggetto di perizia in Comune di Monastier di Treviso Catasto fabbricati Sez. B Fg. 4 mapp. n. 452 sub 1, 2, 3 - Sez. B. Fg. 4 mapp. n. 459 sub 1, 2, 3 - Sez. B Fg. 4 mapp. n. 456 sub 1 e Catasto Terreni Fg. 4 mapp. nn. 28, 51, 245, 474, 430, 472 e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 1.906.500,00 (euro unmilionenovecentoseimilacinquecento/00)

### LOTTO N° 5

il sottoscritto perito stima in € 328.290,67 valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia in Comune di Monastier di Treviso Fg. 3, mapp. nn. 18, 19, e mapp. nn. 17, 22, 23, 24, 103, 104, 120, 217, 240, per la quota di proprietà degli esecutati e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 263.000,00 (euro duecentosessantatremila/00)

Lotto	VALORE DI MERCATO	PREZZO BASE D'ASTA
LOTTO UNICO (1-2-3)	€ 2.242.906,50	€ 1.906.500,00
LOTTO 5	€ 328.290,67	€ 263.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.571.197,17</b>	<b>€ 2.169.500,00</b>



## **ALLEGATI - PARTE GENERALE COMUNE A TUTTI I LOTTI**

- Sub. 1    PROVVEDIMENTI E VERBALI D'UDIENZA
- Sub. 2    ISPEZIONI IPOTECARIE
- Sub. 3    CONTRATTI D'AFFITTO

## **ALLEGATI - LOTTO UNICO (1-2-3)**

- Sub. 4    VISURE CATASTALI
- Sub. 5    ATTI DI PROVENIENZA
- Sub. 6    DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Sub. 7    DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- Sub. 8    OSSERVAZIONI DELLE PARTI
- Sub. 9    SCHEMA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA

## **ALLEGATI - LOTTO 5**

- Sub. 4    VISURE CATASTALI
- Sub. 5    ATTI DI PROVENIENZA
- Sub. 6    DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Sub. 7    E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- Sub. 8    OSSERVAZIONI DELLE PARTI
- Sub. 9    SCHEMA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA

