TRIBUNALE DI TREVISO
Depositato in cancelleria

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

nell'Esecuzione Immobiliare n° 13/2007 R.E. promossa da

BANCA POPOLARE DI VICENZA

Società cooperativa per azioni

esecutante con gli Avv.ti Francesco Barilà, Mario Barilà e Varso Andrea Stefani

AVV. BARCATI GIOVANNI MARIA - con l'Avv.to Barcati Jacopo Carlo

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A. - con l'Avv.to Scanferlato Federico

EUQITALIA NOMOS S.P.A. - con l'Ufficio Procedure Immobiliari della società

MEDIOCREDITO TRENTINO ALTRO ADIGE S.P.A. – con gli Avv.ti Dario De Carli e Enzo Grelli

BANCA DI ROMA S.P.A. - con gli Avv.ti Raffaello Bordignon e Lucia Cescato

SUCCURSALE ITALIANA DELLA FORTIS BANK S.A. - con gli Avv.ti F. Pilato, L. Lodi e Mauro Bonato

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. - con l'Avv.to Ida Cristiana Prata

BANCA DI CREDITO TREVIGIANO - con l'Avv.to Alberto Giulai

contro

[redacted]

e contro

[redacted]

esecutati

******

NOTA INTEGRATIVA DELLA PERIZIA DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO RELATIVA AGLI IMMOBILI DELLE SOCIETA' ESECUTATE [redacted] E [redacted]

****

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con ordinanza del 24/05/2012, pervenuta allo scrivente a mezzo Fax del 25/05/2012, il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso - Dr. Andrea Valerio Cambi -, disponeva che il sottoscritto Ing. Roberto Rossetto, con studio a Castelfranco Veneto in Via Basilicata n° 11, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, provvedesse al deposito di nota integrativa in merito al valore ed in osservanza dei rilievi mossi dal Notaio delegato in ordine al valore del lotto F.7 – 2° stralcio -, nonché del valore del lotto interessato dall'esproprio per pubblica utilità di cui alla Delibera del Comune di Riese Pio X n° 41 del 19/04/2012 – M.N. 1., di cui alla perizia del Bene G.2 – 1° stralcio.

Successivamente lo scrivente ha provveduto ad un accesso presso l'A.P.E.T. per prendere congnizione e richiedere copia della documentazione necessaria ed ha provveduto ad altro accesso presso il Comune di Riese Pio X per ottenere copia degli elaborati e della documentazione inerente l'esproprio per pubblica utilità di cui alla Delibera del Comune di Riese Pio X n° 41 del 19/04/2012 – M.N. 1.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i seguenti paragrafi:

2) QUESITO:

..."dispone che l'esperto stimatore depositi nota integrativa della perizia di stima nel termine del 25/07/2012 e senza spese per la

procedura, aggiornando il valore sia del lotto 8 – tenendo conto delle osservazioni del notaio delegato – sia del lotto interessato dall'esproprio per pubblica utilità di cui alla delib. G.C. del Comune di Riese Pio x n. 41 del 19/04/2012 in atti (terreno intestato a ditta [redacted] censito al C.T. Comune di Riese Pio X fg. N. 12, m.n. 1).

3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto della richiesta nota integrativa sono parte di diversi lotti già formati con gli elaborati peritali già depositati dallo scrivente.

La richiesta di integrazione è relativa uicamente al valore degli stessi, ferma restando ogni altra indicazione esposta nelle perizie precedenti, alla cui lettura si rimanda.

Per quanto sopra nel presente elaborato si avrà riguardo unicamente alle stime esposte.

In relazione alla richiesta integrazione per il beni a ditta Forato

Il bene oggetto di rettifica del valore di stima è stato già identificato con il lotto F. 7 (corrispondente al lotto n° 8 attribuito dal Notaio delegato alle operazioni di vendita) come segue:

- Lotto-F.7.-: complesso immobiliare adibito all'allevamento dei bovini, ubicato al civico n° 29 di Via Frattalunga nel Comune di Asolo, identificato al Catasto Fabbricati con il mappale n° 439 subb. 1 e 2 della Sezione C – Foglio 9;

La proprietà di tale lotto risulta essere in capo alla ditta esecutata, per l'intero.

La consistenza degli immobili risulta già identificata, singolarmente, all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso.

4) **LOTTO –F.7.-**

4.a) Descrizione catastale

Alla data del 05/03/2009, il lotto ora in esame risulta così censito all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso

Catasto Terreni - Comune di Asolo - Foglio 21

M.N. 439 Ha. 0.77.04 – ente urbano

Sul mappale di cui sopra insistono le unità immobiliari così catastalmente descritte:

Catasto Fabbricati - Comune di Asolo - Sezione C - Foglio 9

M.N. 439 sub. 1 Via Frattalunga – area scoperta di mq. 1.814

M.N. 439 sub. 2 Via Frattalunga, p.T. – Cat. D/8 – R.C.€. 2.955,68

Ditta catastale:

1. [redacted]

RIESE PIO X (TV)

Per la proprietà di 1/1.

4.b) Descrizione dei confini

Il lotto –F.7.-, in proprietà alla ditta esecutata per l'intero, è delimitato dai seguenti confini di cui la mappa del C.T.: a Nord con il mappale n° 979, ad Est con il mappale n° 438, a Sud con i mappali nn°. 380, 134 ed ad Ovest con il mappale n° 440.

4.c) Atto di provenienza ed attuale intestazione

Il lotto –F.7.- è pervenuto in capo alla ditta esecutata, per l'intera proprietà, in forza del seguente titolo:

Atto di Trasformazione di società del 29/04/1996 n. 53.218 di repertorio del Notaio Dr. Francesco Imparato di Asolo e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso in data 15/05/1996 al n. 12.132 di generale e n. 9.514 di particolare.

Per quanto sopra esposto, l'attuale intestazione dell'immobile è la seguente:

- [redacted] - **c.f:** [redacted] **per la quota di 1/1 della proprietà;**

4.d)Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

Dall'esame del Certificato storico ventennale del 24/04/2007 rilasciato dall'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Treviso e dalle successive visure esperite dallo scrivente in data 16/10/2009 presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Treviso, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

A)TRASCRIZIONI A CARICO

I) Titolo: atto di pignoramento immobiliare del 21/12/2006 n. 1146/2006 di rep. del Tribunale di Treviso.

Trascritto a Treviso in data 17/01/2007 ai numeri:

Reg Gen. n. 2.821 Reg. Part. n. 2.066

a carico delle seguenti particelle:

Unità Negoziale n. 1:

Dalla 1.1. alla 1.6 *omissis*

1.7. Asolo (TV)

Cod. D5AE Catasto U Sez. C Fg. 9 Part. 439 sub. 1

Nat. CO Via Frattalunga

1.8. Asolo (TV)

Cod. D5AE Catasto U Sez. C Fg. 9 Part. 439 sub. 2

Nat. D8 piano T Via Frattalunga

Dalla 1.9. alla 1.31 *omissis*

Dalla Unità Negoziale n. 2 alla n. 3 *omissis*

Soggetto a favore:

BANCO POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. con sede in Vicenza (VI)

C.F.: 00204010243

Relativamente all'unita negoziale n. 1, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 2, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 3, quota di proprietà di 1/1

Soggetto contro:

1.1 [redacted]

C.F.: [redacted]

Relativamente all'unita negoziale n. 1, quota di proprietà di 1/1

2.1 *omissis*

3.1 *omissis*

II) Titolo: Decreto di sequestro conservativo del 23/09/2009 n. 26602 di rep. del Tribunale di Treviso.

Trascritto a Treviso in data 05/10/2009 ai numeri:

Reg Gen. n. 36.768 Reg. Part. n. 22.338

a carico delle seguenti particelle:

Unità Negoziale n. 1:

Immobile n. 1: *omissis*

Immobile n. 2: *omissis*

Immobile n. 3: *omissis*

Immobile n. 4: *omissis*

Immobile n. 5: *omissis*

Immobile n. 6: *omissis*

Immobile n. 7: *omissis*

Immobile n. 8: *omissis*

Immobile n. 9: *omissis*

Immobile n. 10: *omissis*

Immobile n. 11: *omissis*

Immobile n. 12: *omissis*

Immobile n. 13: *omissis*

Immobile n. 14: *omissis*

Immobile n. 15: *omissis*

Immobile n. 16: *omissis*

Immobile n. 17: *omissis*

Immobile n. 18: *omissis*

Immobile n. 19: A471 Asolo (TV) Catasto Fabbricati

Fg. 9 Part. 439 sub. 1 CO

Immobile n. 20: A471 Asolo (TV) Catasto Fabbricati

Fg. 9 Part. 439 sub. 2 D8

Immobile n. 21: *omissis*

Immobile n. 22: *omissis*

Immobile n. 23: *omissis*

Immobile n. 24: *omissis*

Immobile n. 25: *omissis*

Immobile n. 26: *omissis*

Immobile n. 27: *omissis*

Immobile n. 28: *omissis*

Immobile n. 29: *omissis*

Immobile n. 30: *omissis*

Immobile n. 31: *omissis*

Immobile n. 32: *omissis*

Immobile n. 33: *omissis*

Immobile n. 34: *omissis*

Immobile n. 35: *omissis*

Immobile n. 36: *omissis*

Immobile n. 37: *omissis*

Soggetto **a favore:**

ERARIO DELLO STATO con sede in Roma (RM)

C.F.: 80004700797

Relativamente all'unita negoziale n. 1, quota di proprietà di 1/1

Soggetto **contro:**

[redacted]

C.F.: [redacted]

Relativamente all'unita negoziale n. 1, quota di proprietà di 1/1

B) ISCRIZIONI

I) Titolo: ipoteca giudiziale del 14/03/2005 n. 509/2005 di rep. del Tribunale di Vicenza:

Capitale €. 409.364,73 Somma €. 534.000,00

Iscritta a Treviso in data 16/03/2005 ai numeri:

Reg Gen. n. 10.906 Reg. Part. n. 2.459

Dalla Unità Negoziale n. 1 alla n. 9 *omissis*

Unità Negoziale n. 10:

dalla 10.1. alla 10.8 *omissis*

10.9. Asolo (TV)

Cod. D5AE Catasto T Fg. 21 Part. 439

Nat. EU are 77 centiare 4

10.10. Asolo (TV)

Cod. D5AE Catasto U Sez. C Fg. 9 Part. 439 sub. 1

Nat. CO Via Frattalunga

10.11. Asolo (TV)

Cod. D5AE Catasto U Sez. C Fg. 9 Part. 439 sub. 2

Nat. D8 piano T Via Frattalunga

dalla 10.12. alla 10.34 *omissis*

Soggetto **a favore:**

BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.R.L. con sede in Vicenza (VI)

C.F.: 00204010243

Relativamente all'unita negoziale n. 1, quota di proprietà di 1/2

Relativamente all'unita negoziale n. 2, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 3, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 4, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 5, quota di proprietà di 1/2

Relativamente all'unita negoziale n. 6, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 7, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 8, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 9, quota di proprietà di 1/2

Relativamente all'unita negoziale n. 10, quota di proprietà di 1/1

Soggetto **contro:**

1.1. *omissis*

1.2. *omissis*

2.1. *omissis*

3.1. *omissis*

3.2. *omissis*

4.1. *omissis*

4.2. *omissis*

5.1. *omissis*

5.2. *omissis*

6.1. *omissis*

7.1. [redacted]

C.F.: [redacted]

Relativamente all'unita negoziale n. 10, quota di proprietà di 1/1

II) Titolo: ipoteca giudiziale del 14/03/2005 n. 508/2005 di rep. del Tribunale di Vicenza:

Capitale €. 1.798.172,60 Somma €. 2.295.500,00

Iscritta a Treviso in data 16/03/2005 ai numeri:

Reg Gen. n. 10.945 Reg. Part. n. 2.467

Dalla Unità Negoziale n. 1 alla n. 9 *omissis*

Unità Negoziale n. 10:

dalla 10.1 alla 10.8 *omissis*

10.9 Asolo (TV)

Cod. D5AE Catasto T Fg. 21 Part. 439

Nat. EU

10.10. Asolo (TV)

Cod. D5AE Catasto U Sez. C Fg. 9 Part. 439 sub. 1

Nat. CO Via Frattalunga

10.11. Asolo (TV)

Cod. D5AE Catasto U Sez. C Fg. 9 Part. 439 sub. 2

Nat. D8 piano T Via Frattalunga

dalla 10.12. alla 10.34 *omissis*

Dalla Unità Negoziale n. 11 alla n. 12 *omissis*

Soggetto a favore:

BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.R.L. con sede in Vicenza (VI)

C.F.: 00204010243

Relativamente all'unita negoziale n. 1, quota di proprietà di 1/2

Relativamente all'unita negoziale n. 2, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 3, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 4, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 5, quota di proprietà di 1/2

Relativamente all'unita negoziale n. 6, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 7, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 8, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 9, quota di proprietà di 1/2

Relativamente all'unita negoziale n. 10, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 11, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 12, quota di proprietà di 1/1

Soggetto **contro:**

1.1. *omissis*

1.2. *omissis*

2.1. *omissis*

3.1. *omissis*

3.2. *omissis*

4.1. *omissis*

4.2. *omissis*

5.1. *omissis*

5.2. *omissis*

6.1. *omissis*

7.1. [redacted]

C.F.: [redacted]

Relativamente all'unita negoziale n. 10, quota di proprietà di 1/1

8.1. *omissis*

9.1. *omissis*

III)Titolo: ipoteca giudiziale del 20/07/2005 n. 5571/2005 di rep. del Tribunale di Treviso:

Capitale €. 106.593,44 Somma €. 140.000,00

Iscritta a Treviso in data 21/07/2005 ai numeri:

Reg Gen. n. 32.603 Reg. Part. n. 7.679

Dalla Unità Negoziale n. 1 alla n. 11 *omissis*

Unità Negoziale n. 12:

12.1. Asolo (TV)

Cod. D5AE Catasto U Sez. C Fg. 9 Part. 439 sub. 1

Nat. T

12.2. Asolo (TV)

Cod. D5AE Catasto U Sez. C Fg. 9 Part. 439 sub. 2

Nat. D8 piano T

12.3. Asolo (TV)

Cod. D5AE Catasto T Fg. 21 Part. 439

Nat. EU are 29 centiare 38

Dalla Unità Negoziale n. 13 alla n. 18 *omissis*

Soggetto a favore:

BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma (RM)

C.F.: 06978161005

Relativamente all'unita negoziale n. 1, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 2, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 3, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 4, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 5, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 6, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 7, quota di proprietà di 1/2

Relativamente all'unita negoziale n. 8, quota di proprietà di 1/2

Relativamente all'unita negoziale n. 9, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 10, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 11, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 12, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 13, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 14, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 15, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 16, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 17, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 18, quota di proprietà di 1/1

Soggetto **contro:**

1.1 *omissis*

1.2 *omissis*

1.3 *omissis*

1.4 *omissis*

1.5 *omissis*

1.6 *omissis*

1.7 *omissis*

2.1. *omissis*

2.2. *omissis*

3.1. [redacted]

C.F.: [redacted]

Relativamente all'unita negoziale n. 10, quota di proprietà di 1/1

3.2. Relativamente all'unita negoziale n. 11, quota di proprietà di 1/1

3.3. Relativamente all'unita negoziale n. 12, quota di proprietà di 1/1

3.4. Relativamente all'unita negoziale n. 13, quota di proprietà di 1/1

3.5. Relativamente all'unita negoziale n. 14, quota di proprietà di 1/1

3.6. Relativamente all'unita negoziale n. 15, quota di proprietà di 1/1.

3.7. Relativamente all'unita negoziale n. 16, quota di proprietà di 1/1

3.8. Relativamente all'unita negoziale n. 17, quota di proprietà di 1/1

3.9. Relativamente all'unita negoziale n. 18, quota di proprietà di 1/1

IV)Titolo: ipoteca giudiziale del 20/07/2005 n. 5572/2005 di rep. del Tribunale di Treviso:

Capitale €. 401.684,62 Somma €. 500.000,00

Iscritta a Treviso in data 21/07/2005 ai numeri:

Reg Gen. n. 32.604 Reg. Part. n. 7.680

<u>Dalla Unità Negoziale n. 1 alla n. 17</u> *omissis*

<u>Unità Negoziale n. 18:</u>

Ing. Roberto Rossetto - Via Basilicata n° 11 - 31033 Castelfranco Veneto - Tel e fax 0423 496171

18.1. Asolo (TV)

Cod. D5AE Catasto U Sez. C Fg. 9 Part. 439 sub. 1

Nat. T

18.2. Asolo (TV)

Cod. D5AE Catasto U Sez. C Fg. 9 Part. 439 sub. 2

Nat. D8 piano T

18.3 Asolo (TV)

Cod. D5AE Catasto T Fg. 21 Part. 439

Nat. EU are 29 centiare 38

Dalla Unità Negoziale n. 19 alla n. 24 *omissis*

Soggetto a favore:

BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma (RM)

C.F.: 06978161005

Relativamente all'unita negoziale n. 1, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 2, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 3, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 4, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 5, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 6, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 7, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 8, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 9, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 10, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 11, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 12, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 13, quota di proprietà di 1/2

Relativamente all'unita negoziale n. 14, quota di proprietà di 1/2

Relativamente all'unita negoziale n. 15, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 16, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 17, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 18, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 19, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 20, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 21, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 22, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 23, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 24, quota di proprietà di 1/1

Soggetto **contro**:

1.1 *omissis*

1.2 *omissis*

1.3 *omissis*

1.4 *omissis*

1.5 *omissis*

1.6 *omissis*

2.1. *omissis*

2.2. *omissis*

2.3. *omissis*

2.4. *omissis*

2.5. *omissis*

2.6. *omissis*

Ing. Roberto Rossetto - Via Basilicata n° 11 - 31033 Castelfranco Veneto - Tel e fax 0423 496171

2.7 *omissis*

3.1. *omissis*

3.2. *omissis*

4.1. [redacted]

C.F.: [redacted]

Relativamente all'unita negoziale n. 16, quota di proprietà di 1/1

4.2. Relativamente all'unita negoziale n. 17, quota di proprietà di 1/1

4.3. Relativamente all'unita negoziale n. 18, quota di proprietà di 1/1

4.4. Relativamente all'unita negoziale n. 19, quota di proprietà di 1/1

4.5. Relativamente all'unita negoziale n. 20, quota di proprietà di 1/1

4.6. Relativamente all'unita negoziale n. 21, quota di proprietà di 1/1

4.7. Relativamente all'unita negoziale n. 22, quota di proprietà di 1/1

4.8. Relativamente all'unita negoziale n. 23, quota di proprietà di 1/1

4.9. Relativamente all'unita negoziale n. 24, quota di proprietà di 1/1

V) Titolo: ipoteca giudiziale del 20/07/2005 n. 5573/2005 di rep. del Tribunale di Treviso:

Capitale €. 44.374,48 Somma €. 60.000,00

Iscritta a Treviso in data 21/07/2005 ai numeri:

Reg Gen. n. 32.605 Reg. Part. n. 7.681

Dalla Unità Negoziale n. 1 alla n. 11 *omissis*

Unità Negoziale n. 12:

12.1. Asolo (TV)

Cod. D5AE Catasto U Sez. C Fg. 9 Part. 439 sub. 1

Nat. T

12.2. Asolo (TV)

Cod. D5AE Catasto U Sez. C Fg. 9 Part. 439 sub. 2

Nat. D8 piano T

12.3 Asolo (TV)

Cod. D5AE Catasto T Fg. 21 Part. 439

Nat. EU are 29 centiare 38

Dalla Unità Negoziale n. 13 alla n. 18 *omissis*

Soggetto **a favore:**

BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma (RM)

C.F.: 06978161005

Relativamente all'unita negoziale n. 1, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 2, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 3, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 4, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 5, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 6, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 7, quota di proprietà di 1/2

Relativamente all'unita negoziale n. 8, quota di proprietà di 1/2

Relativamente all'unita negoziale n. 9, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 10, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 11, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 12, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 13, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 14, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 15, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 16, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 17, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 18, quota di proprietà di 1/1

<u>Soggetto **contro**:</u>

1.1. *omissis*

1.2. *omissis*

1.3 *omissis*

1.4. *omissis*

1.5 *omissis*

1.6 *omissis*

1.7. *omissis*

2.1. *omissis*

2.2. *omissis*

3.1. [redacted]

C.F.: [redacted]

Relativamente all'unita negoziale n. 10, quota di proprietà di 1/1

3.2. Relativamente all'unita negoziale n. 11, quota di proprietà di 1/1.

3.3. Relativamente all'unita negoziale n. 12, quota di proprietà di 1/1

3.4. Relativamente all'unita negoziale n. 13, quota di proprietà di 1/1

3.5 Relativamente all'unita negoziale n. 14, quota di proprietà di 1/1

3.6. Relativamente all'unita negoziale n. 15, quota di proprietà di 1/1

3.7. Relativamente all'unita negoziale n. 16, quota di proprietà di 1/1

3.7. Relativamente all'unita negoziale n. 17, quota di proprietà di 1/1

3.7. Relativamente all'unita negoziale n. 18, quota di proprietà di 1/1

VI)Titolo: ipoteca giudiziale del 06/02/2006 n. 1117/2006 di rep. del Tribunale di Padova:

Capitale €. 1.704.307,77 Somma €. 1.800.000,00

Iscritta a Treviso in data 10/02/2006 ai numeri:

Reg Gen. n. 6.507 Reg. Part. n. 1.505

Dalla Unità Negoziale n. 1 alla n. 7 *omissis*

Unità Negoziale n. 8:

Dalla 8.1. alla 8.6 *omissis*.

8.7. Asolo (TV)

Cod. D5AE Catasto U Sez. C Fg. 9 Part. 439 sub. 1

Nat. T

8.8. Asolo (TV)

Cod. D5AE Catasto U Sez. C Fg. 9 Part. 439 sub. 2

Nat. D8

8.9. Asolo (TV)

Cod. D5AE Catasto T Fg. 21 Part. 439

Nat. EU are 29 centiare 38

dalla 8.10. alla 8.35. *"omissis"*

Dalla Unità Negoziale n. 9 alla n. 10 *omissis*

Soggetto a favore:

BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. con sede in Padova (PD)

C.F.: 02691680280

Relativamente all'unita negoziale n. 1, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 2, quota di proprietà di 1/2

Relativamente all'unita negoziale n. 3, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 4, quota di proprietà di 1/2

Relativamente all'unita negoziale n. 5, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 6, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 7, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 8, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 9, quota di proprietà di 1/1

Relativamente all'unita negoziale n. 10, quota di proprietà di 1/1

Soggetto contro:

1.1. *omissis*

1.2. *omissis*

2.1. *omissis*

2.2. *omissis*

3.1. *omissis*

3.2. *omissis*

4.1. *omissis*

5.1. *omissis*

6.1. [redacted]

C.F.: [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 8, quota di proprietà di 1/1:

7.1. *omissis*

8.1. *omissis*

4.e) Trascrizioni di vincoli

Dall'esame dei Certificati storico-ventennali rilasciati in data 24/04/2007 dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare e dalle successive visure esperite dallo scrivente in data 16/10/2009 presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Treviso, non sono emerse trascrizioni di vincolo che interessano il lotto –F.7.-:

4.f) Aggiornamenti e verifiche dei paragrafi 4.a), 4.d) e 4.e)

Quanto indicato al paragrafo 4.a) della relazione, risulta aggiornato alla data del 05/03/2009.

Quanto indicato ai paragrafi 4.d) e 4.e) della relazione, risulta aggiornato alla data del 18/09/2008 come da Certificati storico-ventennali rilasciati in data 24/04/2007 dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare e successiva visura di aggiornamento, eseguita in data 16/10/2009.

4.g) Descrizione del lotto –F.7.

Esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso dell'immobile pignorato, lo scrivente riferisce quanto segue.

Ubicazione della proprietà

Il complesso immobiliare, di cui al mappale n° 439, si colloca nel territorio del Comune di Asolo, a Sud del territorio comunale.

Il centro del paese di Asolo dista 3 km. circa, mentre il centro della città di Montebelluna dista 9 km. circa.

Trattasi quindi di una zona periferica del Comune di Asolo, posta ai margini del territorio comunale, al confine con il Comune di Riese Pio X, il cui centro dista 5 Km. Circa dal lotto ora in esame.

Trattandosi di una zona pianeggiante, prettamente agricola e prevalentemente votata alla coltivazione di seminativi, nelle vicinanze del fondo in esame non si rileva la presenza di attività industriali, artigianali o commerciali di particolare rilievo.

La presenza di fabbricati, per altro prettamente legati alla conduzione dei fondi agricoli, è relativamente rada.

La proprietà è accessibile dalla strada provinciale n° 101, denominata in quel tratto Via Frattalunga, posta ad Est del fondo.

Il lotto risulta arretrato rispetto a detta Via, pertanto l'accesso

avviene percorrendo una strada di campagna laterale della Via Frattalunga.

Descrizione generale degli immobili

Il complesso immobiliare, ora in esame, destinato all'attività zootecnica industriale, insiste su parte di un fondo, distinto dal m.n° 439, di mq. 7.704 catastali.

Su tale fondo sorge un fabbricato, destinato a stalla per l'allevamento dei bovini con relativa area scoperta parte del M.N. 439.

L'area scoperta di mq. 1.814, priva di recinzioni, di pertinenza dell'edificio, è in parte tenuta a verde ed in parte a percorsi in terra battuta.

Si passerà qui di seguito a descrivere il fabbricato, distinto dal civico n° 29 di Via Frattalunga.

Descrizione del fabbricato, adibito a stalla

Il fabbricato ora in esame, adibito all'attività zootecnica intensiva per l'allevamento dei bovini, presenta tutti i lati liberi che si affacciano sull'area scoperta.

Il fabbricato si sviluppa ad un solo piano fuori terra di altezza interna pari a ml. 3,50 circa, si sviluppa su di una pianta a forma di "H" iscrivibile in un rettangolo di lati pari a ml. 23,30 circa x ml. 60,70 circa, per una superficie lorda di mq. 1.121 circa.

Internamente il fabbricato si compone; di un corridoio centrale, accessibile dall'esterno, che si sviluppa in senso trasversale Nord-Est/Sud-Ovest lungo tutta la larghezza dell'edificio; di un locale

deposito, collocato in posizione centrale, ed infine, per la maggior consistenza allo stallaggio vero e proprio dei bovini.

La struttura portante è in mattoni di laterizio e copertura a due falde e manto di copertura in tegole in laterizio.

Le facciate libere del fabbricato si presentano intonacate i locali della stalla, presentano pavimenti in lisciato di cemento e pareti intonacate e/o tinteggiate.

La stalla si presenta in condizioni normali ed in attività.

4.h) Accertamento dell'occupazione

Nel corso dei sopralluoghi del 27/12/2007 e 03/01/2008 lo scrivente ha potuto accertare che la stalla è occupata ed in attività.

Gli accessi agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Uffici del Registro, hanno permesso di constatare che il fondo è oggetto dei seguenti contratti di locazione:

- Contratto di locazione agricolo del 01/07/2000 registrato al n° 3729 del 12/09/2001 con scadenza 01/07/2015 (Allegati n° F.6.9);

Si deve precisare che nel contratto sopra citato la stalla insistente in via Frattalunga n°. 29 è erroneamente indicata nel Comune di Altivole anziché nel Comune di Asolo.

Considerato che la notifica del pignoramento è avvenuta in data 21/12/2006 i contratti di cui sopra sono opponibili.

4.i) Accertamento della destinazione urbanistica

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, datato 27/11/2007 rilasciato dal Comune di Asolo su richiesta dello scrivente del 17/11/2007, è emerso che il lotto oggetto della presente

ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, all'interno della Z.T.O. "E) -Sottozona E2)- Area di primaria importanza per le funzioni agricolo produttiva" - di cui all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione.

4.I)Accertamento della conformità urbanistica

Lo scrivente, in data 28/11/2007, si recava presso l'Ufficio Tecnico del comune di Asolo, per la visione e richiesta di copia della documentazione tecnica conservata presso gli archivi del Comune e relativa agli immobili di cui alla presente relazione.

In data 28/11/2007, si è pertanto acquisito copia della documentazione riguardante gli immobili in oggetto.

Dall'esame della documentazione reperita, è emerso che per il fabbricato di cui al mappale n° 439, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- Autorizzazione per costruzioni edilizia n. 18 del 15/09/1970 per la costruzione di *"Un ricovero per bestiame da latte e carne"* e relativa Licenza di Agibilità del 15/04/1978;
- Concessione edilizia in sanatoria prot. gen. N. 2485/86 del 01/12/1993 ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 47 del 28/02/1985 per *"Nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso"* e relativa Agibilità del 01/12/1993;
- Permesso di costruire n° P04199 del 04/11/2004 per *"Ristrutturazioni per varianti interne e adeguamento vasche liquami"*;

Lo scrivente precisa che relativamente al Permesso di Costruire

sopra citato, in data 28/07/2005 è stata presentata la richiesta del rilascio del certificato di agibilità, a cui a fatto seguito in data 03/08/2005 richiesta di integrazioni da parte del Comune di Asolo

Il confronto dello stato attuale dei fabbricati, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 27/12/2007 e 03/01/2008, con gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n° P04199 del 04/11/2004 ha permesso di accertare che il complesso immobiliare oggetto del presente lotto è non conforme urbanisticamente, infatti si precisa che in corrispondenza dello spigolo Sud –Ovest del fabbricato a stalla esiste una vasca di raccolta dei liquami costruita in modo illegittimo.

Di tale manufatto non si tiene conto agli effetti della consistenza e della successiva valutazione.

Si indica pertanto il costo presunto della sanatoria del manufatto pari ad €. 2.000,00 circa, somma comprensiva di sanzione, spese tecniche.

4.m) Accertamento della comoda divisibilità

Posto che gli immobili ora in esame risultano essere in proprietà alla ditta esecutata, per la quota dell'intero, si provvede ad esprimere il giudizio sulla eventuale comoda divisibilità.

Esaminato pertanto il lotto –F.7.- ed accertato che:

- trattasi di un complesso immobiliare adibito all'allevamento di bovini;
- tutti i manufatti presenti nel lotto sono funzionali all'attività di zootecnia;

- il frazionamento della consistenza immobiliare oggetto di stima sarebbe pregiudizievole del valore complessivo, poiché le unità derivate non potrebbero avere il valore della consistenza stimata. Infatti lo stato attuale della consistenza immobiliare visionata forma una contesto produttivo unitario organico finalizzato all'allevamento di bovini, secondo criteri economici preordinati.

Tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto in esame non comodamente divisibile.

4.n)Metodo di stima

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo di comparazione, avendo riguardo a compravendite di immobili similari, avvenute recentemente, e confrontando le stesse con quello oggetto della presente relazione.

Vengono poi apportate le variazioni che si rendono necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

4.o) Dati metrici del bene

Gli elaborati grafici di progetto hanno permesso di esplicitare i seguenti dati:

Lotto –F.7-

- Fabbricato adibito all'allevamento zootecnico intensivo, superficie lorda, p.T., mq. 1.121 circa x 100% = mq. 1.121
- Area scoperta di pertinenza di mq.

1.814 x 10%= arrotondati mq. 182

Somma della sup. lorda convenzionale **mq. 1.303**

4.p) Valutazione del bene

Sulla scorta di quanto sopra esposto, e tenuto in considerazione che:

- trattasi di un fabbricato adibito allevamento zootecnico intensivo;
- l'area scoperta del lotto è pari a mq. 1.814 catastali;
- la collocazione dell'unità produttiva risulta buona in relazione alla viabilità locale;
- lo stato manutentivo del fabbricato può essere considerato discreto;
- l'immobile risulta locato con contratto opponibile;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

Lotto – F.7.. – Mappale n° 439 (parte)

- Fabbricato adibito all'allevamento zootecnico intensivo e relativa area scoperta di pertinenza di superficie lorda convenzionale, p.T., mq. 1.303 x €. 300,00= €. 390.900,00

Valore complessivo del lotto –F.7.- **€. 390.900.00**

Somma che si arrotonda ad **€. 391.000,00=** (Diconsi Euro trecentonovantunomila/00).

Il Valore di cui sopra è riferito all'immobile libero da cose e persone.

In considerazione del fatto che la società esecutata è proprietaria

dell'intero bene, il valore della quota oggetto di pignoramento immobiliare è pari all'intero valore del lotto stesso.

5) **PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI**

L'immobile oggetto della richiesta nota integrativa è parte di diversi lotti già formati con gli elaborati peritali già depositati dallo scrivente.

La richiesta di integrazione è relativa uicamente al valore dello stesso, ferma restando ogni altra indicazione esposta nelle perizie precedenti, alla cui lettura si rimanda.

Per quanto sopra nel presente elaborato si avrà riguardo unicamente alle stime esposte.

In relazione alla richiesta integrazione per il beni a ditta [redacted]

Il bene oggetto di rettifica del valore di stima è stato già identificato con il Bene G.2 come segue:

- Bene –G.2-: terreno di mq. 12.275 catastali con sovra eretti tre fabbricati finalizzati all'allevamento di bovini. In particolare trattasi di un edificio principale adibito a stalla e due fabbricati accessori destinati rispettivamente uno ad uffici e l'altro a deposito e ricovero attrezzi, ubicati al civico n° 64 di Via Montegrappa, in comune di Riese Pio X.

La proprietà di tali beni risulta essere in capo alla società esecutata [redacted], per l'intero.

La consistenza dei due beni risulta già identificata, singolarmente, al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati.

5) **BENE –G.2- (complesso: stalla, uffici e ricovero attrezzi)**

5.a) Descrizione catastale degli immobili

Per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati

Comune di Riese Pio X

Sezione C – Foglio 2

M.N. 1 sub. 7 Via Monte Grappa, 64 - P.S1.T.1° - Cat. D/8 - RC€. 12.004,00

Ditta catastale:

[redacted]

C.F. [redacted]

Per la proprietà di 1/1.

Il fabbricato di cui sopra insiste su di un terreno così descritto al

Catasto Terreni

Comune di Riese Pio X

Foglio 12

M.N. 1 ha. 1.22.75 – ente urbano

5.b) Descrizione dei confini

Il bene –G.2-, in proprietà alla società esecutata [redacted] per l'intero, è delimitato dai seguenti confini: a Nord con Via degli Alpini e con i mappali n° 120 e n° 757, ad Est con i mappali nn° 757, 120, 78 e 80, a Sud con il mappale n° 3 ed ad Ovest con Via Montegrappa.

5.c) Atto di provenienza ed attuale intestazione

Il bene –G.2- è pervenuto in capo alla società esecutata [redacted] per l'intera proprietà, in forza del seguente titolo:

- Atto di scissione di srl del 24/09/2001 n. 86.661 di repertorio del Notaio Dr. Imparato Francesco di Treviso e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso in data 03/10/2001 al n. 40.060 di generale e n. 28.878 di particolare (Allegato n° 8).

Per quanto sopra esposto, l'attuale intestazione dell'immobile è la seguente:

[redacted]

per la quota di 1/1 della proprietà;

5.d) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

Dall'esame dei Certificati storico-ventennali rilasciati in data 24/04/2007 dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare e dalle successive visure esperite dallo scrivente in data 18/09/2008 presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Treviso, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relative al bene –G.2-:

A) TRASCRIZIONI A CARICO

I) Titolo: Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2006 n. 1146/2006 di rep. del Tribunale di Treviso.

Trascritto a Treviso in data 17/01/2007 ai numeri:

Reg Gen. n. 2.821 Reg. Part. n. 2.066

a carico delle seguenti particelle:

Unità Negoziale n. 1:

"omissis" intestati alla società [redacted]

Unità Negoziale n. 2:

2.1. Riese Pio X (TV)

Cod. D5CZ Catasto U Sez. C Fg. 2 Part. 1 sub. 5

Nat. D8 Via Montegrappa n. 64 – p. S1.T.1°

Graffati gruppo n° 1

2.2. Riese Pio X (TV)

Cod. D5CZ Catasto U Sez. C Fg. 2 Part. 1 sub. 6

Nat. D8 Via Montegrappa n. 64 – p. S1.T.1°

Graffati gruppo n° 1

2.3. Riese Pio X (TV)

Cod. D5CZ Catasto T Fg. 12 Part. 757

Nat. EU Are 2 Centiare 92

2.4. Riese Pio X (TV)

Cod. D5CZ Catasto U Sez. C Fg. 2 Part. 757 sub. 1

Nat. A2 mq. 108 – vani 6 Via degli Alpini p. T.1°

Graffati gruppo n° 2

2.5. Riese Pio X (TV)

Cod. D5CZ Catasto U Sez. C Fg. 2 Part. 757 sub. 1

Nat. A2 mq. 108 – vani 6 Via degli Alpini p. T.1°

Graffati gruppo n° 2

Unità Negoziale n. 3:

"omissis" intestati alla società "[redacted]

Soggetto a favore:

BANCO POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. con sede in

Vicenza (VI)

C.F.: 00204010243

Relativamente a tutte le unità negoziali, quota di proprietà di 1/1

Soggetto contro:

1.1 [redacted]

Cod. Fisc.: [redacted]

Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 1

Diritto: Proprietà

1.2 [redacted]

Cod. Fisc.: [redacted]

Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 2

Diritto: Proprietà

1.3 [redacted]

in [redacted]

Cod. Fisc.: [redacted]

Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 3

Diritto: Proprietà

B) ISCRIZIONI

I) Titolo: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 29/11/2002 n. 93.648 di rep. Notaio Dr. Francesco Imparato di Treviso

Capitale €. 400.000,00 Somma €. 800.000,00

Iscritta a Treviso in data 05/12/2002 ai numeri:

Reg Gen. n. 55.606 Reg. Part. n. 10.714

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Riese Pio X (TV)

Cod. D5CZ Catasto U Sez. C Fg. 2 Part. 1 sub. 3

Nat. D8 Via Montegrappa

1.2. Riese Pio X (TV)

Cod. D5CZ Catasto U Sez. C Fg. 2 Part. 1 sub. 4

Nat. CO mq. 9970 Via Montegrappa

1.3. Riese Pio X (TV)

Cod. D5CZ Catasto T Fg. 12 Part. 77

Nat. T Are 2 Centiare 92

N.B. la particella n° 77 sopra indicate corrisponde all'attuale mappale n° 757 (bene G.1)

Soggetto a favore:

1.1. BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma (RM)

Cod. Fisc.: 00651990582

Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 1

Diritto: Proprietà

Soggetto contro:

1.1 [redacted]

Cod. Fisc.: [redacted]

Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 1

Diritto: Proprietà

II) Titolo: ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo del 14/03/2005 n. 508/2005 di rep. Del Tribunale di Vicenza

Capitale €. 1.798.172,60 Somma €. 2.295.500,00

Iscritta a Treviso in data 16/03/2005 ai numeri:

Reg Gen. n. 10.945 Reg. Part. n. 2.467

Unità Negoziale n. 1:

"omissis" intestati a [redacted]

Unità Negoziale n. 2:

"omissis" intestati a [redacted]

Unità Negoziale n. 3:

"omissis" intestati a [redacted]

Unità Negoziale n. 4:

"omissis" intestati a [redacted]

Unità Negoziale n. 5:

"omissis" intestati a [redacted]

Unità Negoziale n. 6:

"omissis" intestati ad [redacted]

Unità Negoziale n. 7:

"omissis" intestati ad [redacted]

Unità Negoziale n. 8:

"omissis" intestati a [redacted]

Unità Negoziale n. 9:

"omissis" intestati a [redacted]

Unità Negoziale n. 10:

"omissis" intestati alla società [redacted]

Unità Negoziale n. 11:

"omissis" intestati alla società [redacted]

Unità Negoziale n. 12:

12.1. Riese Pio X (TV)

Cod. D5CZ Catasto U Sez. C Fg. 2 Part. 1 sub. 5

Nat. D8 Via Montegrappa 64

Graffati gruppo n. 2

12.2. Riese Pio X (TV)

Cod. D5CZ Catasto U Sez. C Fg. 2 Part. 1 sub. 6

Nat. D8 Via Montegrappa 64 p.S1.T.1°

Graffati gruppo n. 2

12.3. Riese Pio X (TV)

Cod. D5CZ Catasto T Fg. 12 Part. 757

Nat. EU

12.4. Riese Pio X (TV)

Cod. D5CZ Catasto U Sez. C Fg. 2 Part. 7 sub. 1

Nat. A2 mq. 108 vani 6 Via degli Alpini p.T.1°

Graffati gruppo n. 3

12.5. Riese Pio X (TV)

Cod. D5CZ Catasto U Sez. C Fg. 2 Part. 757 sub. 1

Nat. A2 mq. 108 vani 6 Via degli Alpini p.T.1°

Graffati gruppo n. 3

12.6. Asolo (TV)

Cod. D5CZ Catasto T Fg. 20 Part. 209

Nat. R Centiare 73

12.7. Asolo (TV)

Cod. D5CZ Catasto T Fg. 20 Part. 210

Nat. T Are 27 Centiare 75

12.8. Asolo (TV)

Cod. D5CZ Catasto T Fg. 20 Part. 421

Nat. T Centiare 68

<u>Soggetto a favore:</u>

1.1. BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.R.L. con sede in Vicenza (VI)

Cod. Fisc.: 00204010243

Quota: 1/2 relativamente all'unità negoziale n° 1

Diritto: Proprietà

1.2 Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 2

Diritto: Proprietà

1.3 Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 3

Diritto: Proprietà

1.4 Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 4

Diritto: Proprietà

1.5 Quota: 1/2 relativamente all'unità negoziale n° 5

Diritto: Proprietà

1.6 Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 6

Diritto: Proprietà

1.7 Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 7

Diritto: Proprietà

1.8 Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 8

Diritto: Proprietà

1.9 Quota: 1/2 relativamente all'unità negoziale n° 9

Diritto: Proprietà

1.10 Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 10

Diritto: Proprietà

1.11 Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 11

Diritto: Proprietà

1.12 Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 12

Diritto: Proprietà

<u>Soggetto contro:</u>

1.1. [redacted] nata ad [redacted] il [redacted]

Cod. Fisc: [redacted]

Quota: 1/2 relativamente all'unità negoziale n° 1

Diritto: Proprietà

1.2 Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 2

Diritto: Proprietà

2.1 [redacted]

Cod. Fisc: [redacted]

Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 3

Diritto: Proprietà

3.1 [redacted]

Cod. Fisc: [redacted]

Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 4

Diritto: Proprietà

3.2 Quota: 1/2 relativamente all'unità negoziale n° 5

Diritto: Proprietà

4.1 [redacted]

Cod. Fisc: [redacted]

Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 6

Diritto: Proprietà

4.2 Quota: 1/2 relativamente all'unità negoziale n° 7

Diritto: Proprietà

5.1 [redacted]

Cod. Fisc: [redacted]

Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 8

Diritto: Proprietà

5.2 Quota: 1/2 relativamente all'unità negoziale n° 7

Diritto: Proprietà

6.1 [redacted]

Cod. Fisc: [redacted]

Quota: 1/2 relativamente all'unità negoziale n° 9

Diritto: Proprietà

7.1 [redacted]

Cod. Fisc: [redacted]

Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 10

Diritto: Proprietà

8.1 [redacted]

in [redacted]

Cod. Fisc: [redacted]

Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 11

Diritto: Proprietà

9.1 [redacted]

Cod. Fisc.: [redacted]

Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 12

Diritto: Proprietà

5.e) Trascrizioni di vincoli

Dall'esame dei Certificati storico-ventennali rilasciati in data 24/04/2007 dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare e dalle successive visure esperite dallo scrivente in data 18/09/2008 presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Treviso, sono emerse le seguenti trascrizioni di vincolo relativa al bene –G.2-:

I) Titolo: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – costituzione di vincolo d'uso e di pertinenzialità funzionale – del 15/11/1999 n. 75.051 di rep. Notaio Imparato Francesco di Asolo.

Trascritto a Treviso in data 27/11/1999 ai numeri:

Reg Gen. n. 41.746 Reg. Part. n. 26.732

a carico delle seguenti particelle:

<u>Unità Negoziale n. 1:</u>

1.1. Riese Pio X (TV)

Cod. D5CZ Catasto T Fg. 2 Part. 1

Nat. EU mq. 12.275

<u>Soggetto a favore:</u>

COMUNE DI RIESE PIO X con sede in Riese Pio X (TV)

C.F.: 81002490266

Relativamente all'unità negoziale n° 1, quota di proprietà di 1/1

Soggetto contro:

[redacted]

Cod. Fisc.: [redacted]

Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 1

Diritto: Proprietà

Quadro D:

"LA SOCIETA [redacted], CON SEDE IN [redacted] DICHIARA DI VINCOLARE, COME VINCOLA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 6) ULTIMO COMMA DELLA LEGGE REGIONALE VENETA 5.3.1985 N.24, A DESTINAZIONE D'USO DI PERTINENZA ALL'INSEDIAMENTO DELL'ATTIVITA' DI ALLEVAMENTO ZOOTECNICO INDUSTRIALE, L'AMPLIAMENTO DI EDIFICIO AD USO UFFICI, DA ERIGERSI SUL M.N.1 DICHIARA ALTRESI DI COSTITUIRE SUL SOPRACITATO VINCOLO DI PERTINENZIALITA FUNZIONALE CON IL TERRENO, COME PREVISTO DELL'ART. 817 C.C. DELLA VIGENTE NORMATIVA COMUNALE PER LE ZONE AGRICOLE."

II) Titolo: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – costituzione di vincolo d'uso e di pertinenzialità funzionale – del 16/01/2002 n. 88.572 di rep. Notaio Imparato Francesco di Asolo (Allegato n° 11).

Trascritto a Treviso in data 04/02/2002 ai numeri:

Reg Gen. n. 4.219 Reg. Part. n. 3.024

a carico delle seguenti particelle:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Riese Pio X (TV)

Cod. D5CZ Catasto U Sez. C Fg. 2 Part. 1 sub. 3

Nat. D8 Via Montegrappa

1.2. Riese Pio X (TV)

Cod. D5CZ Catasto U Sez. C Fg. 2 Part. 1 sub. 4

Nat. CO Via Montegrappa

1.3. Riese Pio X (TV)

Cod. D5CZ Catasto T Fg. 12 Part. 77

Nat. T Are 2 Centiare 92

N.B. la particella n° 77 sopra indicate corrisponde all'attuale mappale n° 757 (bene G.1)

Soggetto a **favore:**

COMUNE DI RIESE PIO X con sede in Riese Pio X (TV)

C.F.: 81002490266

Relativamente all'unità negoziale n° 1, quota di proprietà di 1/1

Soggetto **contro:**

[redacted]

Cod. Fisc.: [redacted]

Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 1

Diritto: Proprietà

Quadro D:

"LA SOCIETA [redacted]" DICHIARA DI VINCOLARE,

COME VINCOLA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 6) ULTIMO COMMA DELLA LEGGE REGIONALE VENETA 5.3.1985 N.24, LA DESTINAZIONE FABBRICATO AD USO DEPOSITO MACCHINE E ATTREZZI AGRICOLI SUL M.N. 1 SUB. 4, E RISTRUTTURARE UN FABBRICATO RURALE PER RICAVO UNITA ABITATIVA SUL M.N. 77. LA SOCIETA [redacted], DICHIARA DO COSTITUIRE VINCOLO DI PERTINENZIALITA FUNZIONALE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 817 C.C. DELLA VIGENTE NORMATIVA COMUNALE PER LE ZONE AGRICOLE, SUI TERRENI CITATI NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE."

5.f) Aggiornamenti e verifiche

Quanto indicato al paragrafo 5.c) della relazione, risulta aggiornato alla data del 16/09/2008.

Quanto indicato ai paragrafi 5.d) e 5.e) della relazione, risulta aggiornato alla data del 18/09/2008 come da Certificati storico-ventennali rilasciati in data 24/04/2007 dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare e successiva visura di aggiornamento, eseguita in data 18/09/2008.

5.g) Descrizione del bene.–G.2.-

Esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso dell'immobile pignorato, lo scrivente riferisce quanto segue.

Ubicazione della proprietà

(foto n° 13 dell'allegato n° 1)

Il complesso immobiliare, di cui al mappale n° 1, si colloca in

corrispondenza dell'incrocio tra la S.P. 6, denominata in quel tratto Via Monte Grappa, e la Via degli Alpini, a circa 2,5 Km dal centro del comune di Riese Pio X.

Il complesso immobiliare ha accesso posto nell'angolo fra le due vie.

Va inoltre precisato che la S.P. 6 è una strada di primaria importanza per la viabilità del territorio in quanto si collega a Sud con la S.R. 53, che collega la città di Treviso alla città di Castelfranco Veneto, ed a Nord con la S.P. 248, che collega la città di Montebelluna alla città di Bassano del Grappa.

La zona ove insiste la proprietà oggetto di perizia è destinata principalmente all'agricoltura, si rileva infatti la presenza sporadica di edifici destinati principalmente alla zootecnia, al ricovero di mezzi agricoli e relative abitazioni di pertinenza dei fondi agricoli.

Descrizione generale degli immobili

Il complesso immobiliare, ora in esame, destinato all'attività zootecnica industriale, insiste su di un fondo, distinto dal m.n. 1, di mq. 12.275 catastali.

Su tale fondo sorgono tre distinti fabbricati uno dei quali, da considerarsi il principale, è destinato a stalla per l'allevamento dei bovini, mentre gli altri due di minore consistenza, sono da considerarsi di pertinenza del primo in quanto uno adibito a palazzina uffici ed uno a deposito e ricovero agricolo.

L'area risulta recintata su tutto il perimetro e su di esso si aprono gli accessi carrai da Nord, protetti da cancelli in ferro zincato scorrevoli.

L'area scoperta, che rimane a disposizione degli edifici, è in parte tenuta a verde ed in parte a piazzale asfaltato con percorsi interni anch'essi asfaltati.

Si passerà qui di seguito a descrivere i tre fabbricati che compongono il complesso immobiliare, di cui al m.n. 1, distinto dal civico n° 64 di Via Monte Grappa.

Descrizione del fabbricato principale adibito a stalla

L'edificio ora in esame, adibito all'attività zootecnica intensiva per l'allevamento dei bovini, presenta tutti i lati liberi che si affacciano sull'area scoperta, e si colloca rispetto al fondo in posizione pressoché centrale.

Il fabbricato si sviluppa da un minimo di un piano fuori terra ad un massimo di due piani fuori terra e risulta suddiviso in quatto distinte porzioni aventi tutte accessi autonomi dall'esterno.

Le quattro porzioni di cui si compone l'edificio sono:

- Tettoia, collocata in corrispondenza dello spigolo Nord-Ovest dell'edificio, di pianta rettangolare di dimensioni di ml. 16,20 circa x ml. 9,50 circa, pari ad una superficie lorda di mq. 153,90 circa. Struttura portante in colonne e travi in acciaio, copertura costituita da pannello a "sandwich" e manto in lastre ondulate colore rosso coppo. La tettoia si presenta in buone condizioni manutentive.
- Deposito, disposto in adiacenza alla tettoia di cui sopra in corrispondenza della spigolo Nord-Est dell'edificio, di pianta riconducibile a due rettangoli di dimensioni rispettivamente di ml. 16,20 circa x ml. 4,80 circa e di ml. 4,70 circa x ml. 2,80 circa,

pari ad una superficie lorda complessiva di mq. 90,92 circa. Struttura portante in mattoni di laterizio e tetto ad una falda.

Le facciate libere del deposito sono intonacate e tinteggiate. I fori porta ed i fori finestra sono protetti da serramenti con telaio in alluminio verniciato e vetro camera. Internamente i locali, di altezza utile pari a m. 3,00 circa, presentano pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti e solai intonacati e tinteggiati, mancano tutte le porte interne, come rilevabile dalla documentazione fotografica infatti i fori porta interne presentano solamente le casse "matte".

Il deposito si presenta in normali condizioni d'uso.

- Stalla, porzione più consistente dell'interno edificio che costituisce il corpo centrale dello stesso. Ad un solo piano fuori terra, si sviluppa su di una pianta rettangolare di dimensioni pari a ml. 106,35 circa x ml. 14,30 circa, per una superficie lorda di mq. 1520,81 circa. Internamente la stalla si compone di un corridoio che si sviluppa lungo tutta la facciata Ovest di altezza interna media di m. 2,50 circa e da una serie di vani adibiti allevamento dei bovini, di altezza interna media di m. 4,90 circa. Detti vani sono tutti accessibili dal corridoio sopra descritto. La stalla gode di due accessi carrai e di tre accessi pedonali. La struttura portante è in mattoni di laterizio e copertura a due falde costituita da pannelli "sandwich" e manto in lastre ondulate colore rosso coppo.

  Le facciate libere della stalla sono intonacate e tinteggiate. Internamente i locali della stalla, presentano pavimenti in lisciato di cemento, pareti intonacati e/o tinteggiati.

La stalla si presenta in condizioni normali ed in attività.

- Magazzino che costituisce la porzione Sud dell'edificio. Il magazzino, a due piani fuori terra, si sviluppa su di una pianta rettangolare di dimensioni di ml. 12,40 circa x ml. 14,30 circa, per una superficie lorda complessiva di mq. 354,64 circa.

  Internamente detta porzione si compone di un locale al piano terra, di altezza interna pari a m. 2,90 circa, e di un locale al piano primo, di altezza interna pari a m. 2,90 circa, accessibile da una scala esterna posizionata lungo la facciata Sud dell'edificio.

  La struttura portante è in mattoni di laterizio e copertura a due falde.

  Il magazzino sia esternamente che internamente si presenta al grezzo.

Descrizione del fabbricato adibito ad uffici

L'edificio, collocato in corrispondenza dello spigolo Nord-Est del fondo, si sviluppa su di un piano fuori terra ed uno entro terra con pianta a forma irregolare.

La superficie lorda complessiva dell'edificio, piano terra e piano primo, è pari a mq. 459,48 circa.

L'edificio, la cui originaria costruzione risale alla metà degli anni '70 è stato oggetto, negli anni 2000-2001, di un intervento edilizio di ampliamento di pertinenza all'insediamento dell'attività zootecnica industriale ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85.

L'edificio in esame presenta la seguente struttura portante: fondazioni in cemento armato, pareti perimetrali dell'interrato in

cemento armato, pilastri in cemento armato, travi in cemento armato, murature perimetrali del piano terra in laterizio, solai in latero cemento, copertura in latero cemento.

L'aspetto esterno, che si presenta in buone condizioni, è caratterizzato dalle seguenti finiture:

- facciate intonacate e tinteggiate;
- grondaie e pluviali in lamiera verniciata;
- serramenti in alluminio verniciato e vetro camera doppio;
- tetto con manto di copertura in coppi di laterizio.

Il piano terra dell'edificio, di altezza utile pari m. 3,00 circa, si compone di due porzioni identificabili nell'esistente realizzato alla fine degli anni '70 e nell'ampliamento realizzato negli anni 2000-2001.

Il piano terra si compone:

- esistente, di altezza interna pari a m. 2,95 circa, con accesso dall'esterno di: accettazione, corridoio, archivio, n° 2 uffici e scala;
- ampliamento, di altezza interna pari a m. 3,00 circa, con accesso dall'esterno, di: ingresso, anti, w.c., corridoio, centralino, direzione, ufficio contabilità, ufficio riunioni, corridoio, n° 2 anti e n° 2 w.c, scala di collegamento con il piano interrato e scala di collegamento con la porzione esistente del piano terra.

Il piano interrato, di altezza interna pari a m. 2,55 circa, accessibile anche direttamente dall'esterno, si compone di: n° 2 centrali termiche, corridoio, n° 3 depositi ed archivio.

Le finiture dell'edificio sono in buono stato manutentivo.

Il piano terra ed interrato presentano un pavimento in piastrelle di ceramica.

Le pareti interne intonacate e tinteggiate si presentano in buono stato.

I servizi igienici, anti e w.c., completi rispettivamente di lavabo e w.c. in ceramica bianca, presentano pavimenti e rivestimenti a parete in piastrelle di ceramica.

Descrizione del fabbricato adibito a deposito e ricovero attrezzi

L'edificio collocato in corrispondenza dello spigolo Sud-Est del fondo, si compone di un fabbricato principale e di due manufatti accessori, collocati in adiacenza alla facciata Sud dello stesso. Essi sono costituiti da un magazzino in muratura e da una tettoia in metallo.

Il fabbricato principale di pianta rettangolare, pari a ml. 28,00 circa x ml. 11,00 circa, per una superficie lorda di mq. 308,00 circa. L'edificio si sviluppa su di un unico piano fuori terra di altezza interna media pari a m. 5,15 circa ad eccezione dello spigolo Nord-Est, dove è presente un soppalco accessibile per mezzo di una scala in metallo di pianta rettangolare di superficie lorda pari a mq. 37,00 circa.

Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 2003 per mezzo di un intervento edilizio di ampliamento di pertinenza all'insediamento dell'attività zootecnica industriale ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85.

L'edificio in esame presenta una struttura portante in colonne e travi di acciaio, fondazioni a plinti isolati in c.a. collegati da cordoli in c.a., copertura in arcarecci di metallo.

Il fabbricato è completato da una copertura a due falde con pannelli "sandwich" e manto di copertura in coppi di laterizio.

L'aspetto esterno, che si presenta in buone condizioni, è caratterizzato dalle seguenti finiture:

- facciate intonacate;
- grondaie e pluviali in lamiera verniciata;
- serramenti in alluminio verniciato;
- tetto a due falde con manto di copertura in coppi di laterizio.

L'edificio si compone di: ampio locale ad uso ricovero accessibile dalla facciata Ovest, locale deposito accessibile sempre dalla facciata Ovest, locale deposito sotto il soppalco e soppalco in legno accessibile dal locale deposito mediante una scala con struttura metallica.

Le finiture dell'edificio, considerato la recente costruzione, sono in buono stato manutentivo.

Nel locale ad uso ricovero vi è un pavimento in cemento lisciato, nei locali ad uso deposito vi è un pavimento in piastrelle di ceramica e nel soppalco è presente un pavimento costituito dal tavolato in legno.

Le pareti interne intonacate e tinteggiate si presentano in buono stato.

Come già accennato in precedenza ci sono inoltre due manufatti accessori costituiti da:

- un magazzino con pareti perimetrali in muratura lasciate al grezzo e copertura piana, di pianta rettangolare pari a ml. 6,70 circa x ml. 6,50 circa, di superficie lorda pari a mq. 43,55 circa ed altezza interna pari a m. 2,50 circa;
- tettoia in lamiera di pianta inscrivibile in un rettangolo di superficie lorda pari a mq. 18,00 circa.

5.h) Accertamento dell'occupazione

Nel corso del sopralluogo del 27/12/2007 lo scrivente ha potuto accertare che il complesso produttivo oggetto della procedura esecutiva era occupato ed in attività.

L'accesso agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Treviso, effettuato dallo scrivente in data 24/06/2008, ha permesso di constatare l'esistenza di n° 2 contratti di locazione di immobile strumentale con scadenza rispettivamente in data 30/06/2008 ed in data 31/07/2008.

5.i) Accertamento della destinazione urbanistica

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, datato 11/12/2007 rilasciato dal Comune di Riese Pio X su richiesta dello scrivente del 13/11/2007, è emerso che il bene –G.2.- ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, all'interno della Z.T.O. "E) sottozona E2)" - di cui all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Con Delibera n° 41 del Comune di Riese Pio X del 19/04/2012 è stata proposto l'esproprio di una parte del M.N. 1 per una superficie pari a mq. 590. Il relativo frazionamento non è ancora sto eseguito.

5.l)Accertamento della conformità urbanistica

Lo scrivente, in data 13/11/2007, si recava presso l'Ufficio Tecnico del comune di Riese Pio X, per la visione e richiesta di copia della documentazione tecnica conservata presso gli archivi del Comune e relativa agli immobili di cui al presente bene.

In data 30/11/2007, si è pertanto acquisito copia della documentazione riguardante gli immobili oggetto del presente bene.

Dall'esame della documentazione reperita, è emerso che per i fabbricati di cui al mappale n° 1, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

Fabbricato principale per l'allevamento di bovini

- Licenza di costruzione n° 7/38 del 6/03/1969 per la costruzione di *"Capannone per allevamento industriale vitelli"* e relativo Permesso di Agibilità n° 38 rilasciato in data 22/12/1970;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 816 del 30/04/1999 per le seguenti opere abusive *"costruzione dep. Attrezzi – locale pesa – poggioli"*;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 14/07/2004 al n° 10366 di protocollo per i seguenti lavori *"smaltimento lastre di copertura in fibrocemento-amianto, fornendo di nuovo manto in lastre ondulate mm 6,5 colore rosso coppo, con soffittatura con doppio materassi tipo isover, detto sandwich. Il tutto con grondai e pluviali*;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 11/02/2005 al n° 2161 di protocollo per *"opere interne per sostituzione box..."*

Fabbricato accessorio – palazzina uffici

- Autorizzazione edilizia Licenza n° 289/76 del 3/07/1976 – P.E. n° 162/01 per la costruzione di un *"fabbricato ad uso uffici"*;
- Concessione edilizia n° 6 del 31/01/2000 – P.E. n° 139/99 per l'esecuzione di *"ampliamento fabbricato ad uso uffici di pertinenza ad allevamento zootecnico industriale (art. 6 L.R. 24/85)"* e relativo Permesso di agibilità n° 139/99 rilasciato in data 04/10/2001.

Fabbricato accessorio – ricovero attrezzi

- Concessione edilizia in sanatoria n° 816 del 30/04/1999 per le seguenti opere abusive *"costruzione dep. Attrezzi – locale pesa – poggioli"*;
- Concessione edilizia n° 42 del 04/04/2002 – P.E. n° 162/01 per *"l'esecuzione di fabbricato ad uso ricovero attrezzi a servizio di allevamento zootecnico intensivo"* e relativo Certificato di Agibilità n° 162/01 – P.E. n° 162/04 rilasciato in data 18/08/2003;

Il confronto dello stato attuale dei fabbricati, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 27/12/2007, con gli elaborati grafici allegati: alla D.I.A. del 11/02/2005 n° 2161 di prot., alla C.E. n° 6 del 31/01/2000 ed alla C.E. n° 42 del 04/04/2002 ha permesso di accertare che il complesso immobiliare oggetto del presente lotto è non conforme urbanisticamente.

Nella fattispecie le difformità rilevate consistono in:

- Realizzazione di una tettoia in ampliamento del ricovero attrezzi in corrispondenza dell'angolo Sud – Est del

fabbricato.

- Realizzazione di un soppalco nello stesso fabbricato destinato a ricovero attrezzi.
- Ricavo di una scala in luogo di una rampa carrabile in corrispondenza del lato Nord della palazzina uffici

Sentito l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Riese Pio X, è parere dello scrivente che sia possibile procedere ad una regolarizzazione delle difformità riscontrate ai sensi del Titolo 5° della L.R. n° 11/2004.

Il costo presunto per procedere alla sanatoria è di €. 5.000,00= circa per spese tecniche di progetto in sanatoria, redazione del P.S.A., sanzione, doppio degli oneri urbanistici (€. 7,668 al mq. x 2) e diritti comunali.

5.m) Metodo di stima

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo di comparazione, avendo riguardo a compravendite di immobili similari, avvenute recentemente, e confrontando le stesse con quello oggetto della presente relazione.

Vengono poi apportate le variazioni che si rendono necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

5.n) Dati metrici dell'immobile

Gli elaborati grafici di progetto hanno permesso di esplicitare i seguenti dati:

Bene –G.2.- Mappale n° 1 sub. 7

- Fabbricato principale adibito all'allevamento zootecnico intensivo

- superficie lorda della stalla, p.T., mq. 1.520,81 circa x 100% =	mq. 1.520,81 circa
- superficie lorda del magazzino, p.T.1°, mq. 354,64 circa x 80% =	mq. 283,52 circa
- superficie lorda della tettoia, p.T., mq. 153,90 circa x 50% =	mq. 76,95 circa
- superficie lorda del deposito, p.T., mq. 90,92 circa x 80% =	mq. 72,73 circa
Somma della sup. lorda convenzionale	**mq. 1.954,01 circa**

- Fabbricato accessorio adibito ad uffici

- superficie lorda, p.S1, mq. 144,96 circa x 60% =	mq. 86,97 circa
- superficie lorda, p.T., mq. 314,52 circa x 100% =	mq. 314,52 circa
Somma della sup. lorda convenzionale	**mq. 401,49 circa**

- Fabbricato accessorio adibito a deposito e ricovero attrezzi

- superficie lorda del ricovero attrezzi-deposito, p.T., mq. 308,00 circa x 80% =	mq. 246,40 circa
- superficie lorda del soppalco, p.1°, mq. 37,00 circa x 70%=	mq. 25,90 circa

- superficie lorda del deposito, p.T.1°,

mq. 43,55 circa x 70% =	mq.	30,48 circa
- superficie lorda della tettoia, p.T.,		
mq. 18,00 circa x 50% =	mq.	9,00 circa
Somma della sup. lorda convenzionale	**mq.**	**311,78 circa**
• Area scoperta di pertinenza di mq. 9.644,00 catastali meno quota da espropriare pari a mq. 590	**mq.**	**9.054,00 circa**

5.o) Valutazione del bene

Sulla scorta di quanto sopra esposto, e tenuto in considerazione che:

- trattasi di un complesso immobiliare unitario adibito allevamento zootecnico intensivo;
- l'area scoperta del bene sarà pari a mq. 9.054 catastali;
- che la collocazione dell'unità produttiva risulta buona in relazione alla viabilità locale, trovandosi all'intersezione di due arterie locali;
- che lo stato manutentivo dei fabbricati può essere considerato buono per la palazzina uffici e discreto per i fabbricati propriamente produttivi;
- tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

Bene – G.2. – Mappale n° 1 sub. 7

Complesso immobiliare composto da un fabbricato principale adibito allevamento

zootecnico intensivo, p.T., per una superficie lorda convenzionale complessiva di mq. 1.954,01 circa x €. 300,00= €. 586.203,00

Complesso immobiliare composto un corpo di fabbrica accessorio adibito ad uffici, p.S1.T, ed per una superficie lorda convenzionale complessiva di mq. 401,49 circa x €. 1.100,00= €. 441.639,00

Complesso immobiliare composto un corpo di fabbrica accessorio adibito a deposito e ricoverò attrezzi per una superficie lorda convenzionale complessiva di mq. 311,78 circa x €. 300,00= €. 93.534,00

Area scoperta di pertinenza di mq. 9.054,00 x €. 22,00 €. 199.188,00

Valore complessivo del bene G2 €. 1.320.564,00

Somma che si arrotonda ad **€. 1.320.000,00=** (Diconsi Euro unmilionetrecentoventimila/00).

Il Valore di cui sopra è riferito all'immobile libero da cose e persone.

In considerazione del fatto che la società esecutata è proprietaria dell'intero bene, il valore della quota oggetto di pignoramento immobiliare è pari all'intero valore del lotto.

6) **ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEL LOTTO**

Posto che gli immobili di cui ai beni G.1- e -G.2-, oggetto della procedura esecutiva, risultano essere in proprietà alla società esecutata, per la quota dell'intero, si provvede ad esprimere il

giudizio sulla eventuale comoda divisibilità.

Esaminato pertanto gli immobili ed accertato che:

- Il bene –G.1.- consiste in un edificio residenziale di tipo unifamiliare con area scoperta gravato da vincolo di pertinenzialità all'attività zootecnica esercitata sul bene –G.2.-;
- Il bene –G.2.- consiste in un complesso immobiliare adibito all'attività di zootecnica per l'allevamento intensivo di bovini;
- Il frazionamento della consistenza immobiliare oggetto di stima sarebbe pregiudizievole del valore complessivo, poiché le unità derivate non potrebbero avere il valore della consistenza stimata. Infatti lo stato attuale della consistenza immobiliare visionata forma una contesto produttivo unitario organico finalizzato all'allevamento di bovini, secondo criteri economici preordinati.

Tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto in esame non comodamente divisibile.

7) **VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI G.1 E G.2 IN CONSEGUENZA DELLA RETTIFICA SOPRA APPORTATA AL LOTTO G.2**

Il valore sopra esposto per il lotto G.2 così come rettificato in funzione della procedura espropriativa in corso, è pari ad €. 1.320.000,00. Il valore del lotto G.1 non modificato dalla presente nota integrativa è pari ad €. 156.000,00.

Il valore complessivo dei lotti G.1 e G.2 viene pertanto ad essere pari ad €. 1.476.000,000=.

Treviso, 20/07/2012

il C.T.U.

- Ing. Roberto Rossetto -

MODULARIO
R. - Mg. cond. - 496

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 350

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 17 APRILE 1939, N. 652)

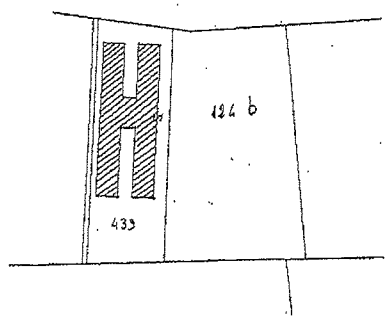
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ASOLO *Via* FRATTALUNGA

[redacted]

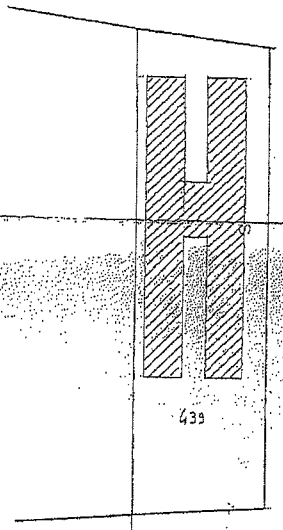
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

scheda n. 1

434/1



ESTRATTO DI MAPPA
COMUNE DI ASOLO
FG. 21 - M.N. 439
EX SEZ. C - FG. 9
1: 2000



SVILUPPO 1:1000

SUPERFICIE COPERTA mq. 1124

SUPERFICIE SCOPERTA mq. 1814

SUPERFICIE M.N. 439 mq. 2938

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 1000

Allegato n° F.7.4

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 11 NOV. 1988	C
PROT. N° 33887	9
	439
	1

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
LEOPOLDO FOGAL

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

DATA 10-11-1988

Firma:

I.P.S.A. - OFFICINE C.E. - ROMA

Allegato n° **F.7.4**

MODULA
F. - Ag. cond.

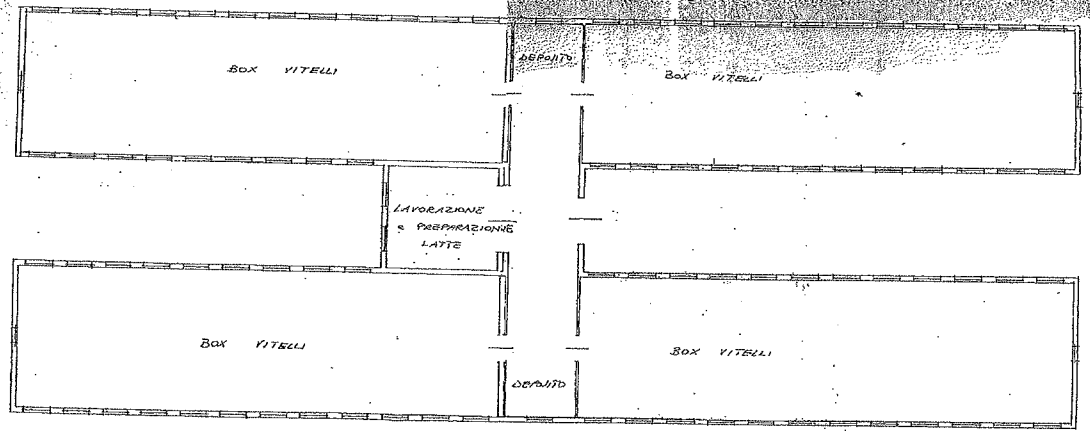
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

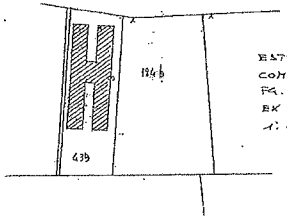
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [redacted]

Scheda n. 8





ESTRATTO DI MAPPA
COMUNE DI ASOLO
FG. 21 - M.N 439
EX SEZ. C - FG. 9
1: 2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 11 NOV. 1988	C
PROT. N° 33888	9
	439
	21

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
LEOPOLDO FOGAL
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO
DATA 10-11-1988
Firma:

Allegato n° F.7.4