



TRIBUNALE DI TREVISO

FALLIMENTO n. 201/2011 – SENTENZA n. 207/2011

Fallimento

nonché dei soci illimitatamente responsabili

e

Giudice Delegato: Dott. FABBRO Antonello

Curatore: Dott. PRETTO Gianni

In data del 09 novembre 2011 lo scrivente riceveva, dal curatore del Fallimento in frontespizio, la nomina quale perito estimatore dei beni del compendio fallimentare; preso atto dell'ubicazione degli immobili oggetto di perizia, lo scrivente procedeva inizialmente a verificarne la consistenza attraverso la richiesta delle planimetrie catastali e successivamente all'inoltro, presso i comuni interessati della formale richiesta di accesso agli atti; dall'analisi delle visure catastali si apprendeva che i beni oggetto di perizia dovevano identificarsi in vari immobili ad uso allevamento bovini siti nei comuni di Veduggio (TV), Istrana (TV), Castelfranco Veneto (TV), Loria (TV) e Taglio di Po' (RO); per tali motivi si procedeva ad un'ispezione ipotecaria nelle giornate del 2, 3 e 4 gennaio 2012, presso il Portale della Conservatoria dei registri Immobiliari di Treviso e Chioggia (conservatoria distacca di Rovigo di riferimento per i beni siti in comune di Taglio di Po), allo scopo di verificare la presenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni oggetto del fallimento; l'analisi della documentazione preliminarmente acquisita (visure, mappe planimetrie catastali e ispezione ipotecaria) portava lo scrivente a eseguire sostanzialmente una cernita dei beni da stimare in quanto si riscontrava che sugli immobili siti nel comune di Castelfranco Veneto e consistenti in un'abitazione residenziale del tipo Villino (costituente la residenza della famiglia [REDACTED]), è stato costituito un fondo patrimoniale a favore dei comproprietari

sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] In data del 25 giugno 1999, a rogito del notaio Pietrantonio Fabrizio di Padova rep. 85549, trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Treviso in data del 17 luglio 1999 al n.ri 26226/16999 e che pertanto i beni medesimi non venivano colpiti dal fallimento; altresì si prendeva atto che in capo al sig. [REDACTED] per la quota di 2/15, risultava esservi un terreno di mq. 10 sito in comune di Loria catastalmente individuabile con il foglio 12 mappale 772; le verifiche eseguite hanno dimostrato che il suddetto bene è stato erroneamente co-intestato al soggetto di cui la presente perizia, in conseguenza delle differenti tempistiche di aggiornamento del catasto rispetto alle compravendite avvenute; si precisa che il suddetto bene, deriva dall'originale mappale 409 che è stato oggetto di successione in morte del padre sig. [REDACTED] apertasi in data del 12 settembre 1981; tale bene è stato compravenduto dai vari coeredi al sig. [REDACTED] ed alla moglie dello stesso con atto di Cessione di quote in data del 31 marzo 1982 a rogito del notaio Giopato Francesco di Treviso rep. 8329; successivamente il mappale 409 è stato frazionato con frazionamento n. 7.4/1984 del 17 febbraio 1984, presumibilmente per la sistemazione della sede viaria comunale ed è stato erroneamente intestato catastalmente agli originali eredi del sig. [REDACTED] in conseguenza dell'aggiornamento catastale avvenuto negli anni (si pensi che la voltura catastale della successione in morte del sig.

apertasi nel 1981, è avvenuta solo nel [redacted] e l'aggiornamento del citato frazionamento del 1984 è avvenuto nel 2002)

Infine, l'indagine preliminare portava ad evidenziare che l'intestazione a carico della società [redacted] di un unità residenziale sita in comune di Istrana catastalmente individuabile con la Sezione B, Foglio 2, mappale 92 subalterni 7 e 8 risultava erroneamente censita in capo alla società fallita a seguito di una errata volturazione d'ufficio del catasto fabbricati, ma che tuttavia la medesima risulta di proprietà di terzi.

Lo scrivente, dopo aver proceduto alla predisposizione e trascrizione della sentenza di fallimento, nel mese di marzo (a seguito dell'avvenuta conferma da parte degli uffici comunali preposti al rilascio della documentazione urbanistica dell'espletamento della richiesta di accesso agli atti), provvedeva ai necessari sopralluoghi presso gli immobili al fine di verificare lo stato e la consistenza delle opere da stimare; in data del 8 marzo 2012 previo contatti con i soggetti attualmente occupanti i vari immobili, si accedeva presso i beni di Istrana e successivamente in data del 21 e 23 marzo 2012, presso, rispettivamente, quelli di Vedelago e di Taglio di Po'.

Preso atto quindi di quanto rilevato e dopo aver assunto le necessarie informazioni, il sottoscritto perito estimatore è in grado di estendere la seguente

RELAZIONE PERITALE

Gli immobili oggetto della presente sono situati nei Comuni di Istrana (TV), Veduggio (TV), Castelfranco Veneto (TV) e di Taglio di Po (RO) e sono catastalmente individuati come segue:

LOTTO 1)

COMUNE di ISTRANA

N.C.E.U. - Sezione B - Foglio 1

- Mappale 92 sub. 4 – Cat. C/2, Cl. 3, mq. 6 - R.C. € 12,09
- Mappale 92 sub. 5 – Cat. A/2, Cl. 2, Vani 8,5 - R.C. € 746,28
- Mappale 92 sub. 6 – Cat. A/10, Cl. U, Vani 1,5 - R.C. € 340,86
- Mappale 92 sub. 7 – Cat. C/6, Cl. 2, mq. 25 - R.C. € 65,85
- Mappale 92 sub. 8 – Cat. D/8 - R.C. € 11.754,50

LOTTO 2)

N.C.T. – Foglio 10

- Mappale 3 – Seminativo arborato di classe 3, ha. 0.77.37
- Mappale 149 – Seminativo arborato di classe 3, ha. 0.49.80

LOTTO 3)

COMUNE di VEDELAGO

N.C.E.U. - Sezione D - Foglio 3

- Mappale 147 { sub. 3 – Cat. D/8 - R.C. € 6.932,00
sub. 4

LOTTO 4)

COMUNE di TAGLIO DI PO (RO)

N.C.E.U. - Sezione TP - Foglio 10

- Mappale 103 sub. 1 – Cat. A/3, Cl. 2, vani 9 - R.C. € 488,05
- Mappale 103 sub. 2 – Cat. A/3, Cl. 2, Vani 5,5 - R.C. € 298,25
- Mappale 103 sub. 3 – Cat. A/3, Cl. 2, Vani 5 - R.C. € 271,14
- Mappale 103 sub. 4 – Cat. D/7 - R.C. € 5.371,15

=== 000 === 000 === 000 ===

I beni oggetto di perizia si individuano in un'azienda agricola con pertinenze (Lotto 1), in un terreno agricolo (lotto 2), tutti in comune di Istrana, oltre ad un capannone ad uso stalla (Lotto 3) in comune di Vedelago, ed un ulteriore complesso immobiliare agricolo (Lotto 4) in Comune di Taglio di Po (RO), il tutto di seguito descritto:

LOTTO 1)

Si individua con il presente lotto, un complesso immobiliare avente destinazione di azienda agricola per allevamento bovini, con le relative pertinenze il tutto identificato con diversi capannoni, un fabbricato a destinazione ufficio e abitazione ed un posto auto coperto; la cooperativa agricola di cui sopra, è sita nel comune di Istrana, località Sala, in via Ca' Pozzebon n. 9; trattasi nello specifico di un unità immobiliare (Bene 1) composta da tre fabbricati di cui uno principale avente una forma a ferro di cavallo e due corpi accessori posti nelle immediate vicinanze, il tutto destinato a stalla per l'allevamento di bovini da latte; sul fronte sud/est è presente un ulteriore corpo di fabbrica isolato nel quale trovano collocazione un abitazione con relativo posto auto coperto

(Bene 2) ed un ufficio (Bene 3) al piano terra, inerenti l'attività della cooperativa agricola insediata; fanno parte del presente lotto l'area scoperta pertinenziale dei singoli fabbricati (capannone agricolo e fabbricato residenziale/ufficio), e quella di uso comune per l'accesso ai beni dalla via pubblica; i beni sono posti nel limite nord del territorio comunale di Istrana, lungo una laterale nord della strada provinciale 102, denominata "Postioma", in un'area territoriale prettamente a destinazione agricola.

L'accesso agli immobili avviene attraverso strada di campagna a fondo in ghiaia che percorre lungo il limite sud della proprietà parzialmente a cavallo del confine; tale stradina si collega alla via pubblica sia dal lato ovest (direttamente con la Via Ca' Pozzebon), sia dal lato sud, verso la Strada "Postioma", attraversando proprietà di terzi.

BENE 1)

Si individua con il presente bene il fabbricato ad un unico piano fuori terra, destinato al ricovero del bestiame di allevamento della Cooperativa insediata; trattasi di un corpo principale a "ferro di Cavallo" suddiviso in vari ampi locali principalmente ad uso "stalla", collegati tra loro, e nel quale sono presenti alcuni magazzini, un'area ad uso servizi igienici e due locali ad uso Centrale Termica; sono presenti altresì alcuni silos aventi base circolare; i fabbricati presentano struttura prefabbricata in elementi in blocchi di cemento armato con copertura a due falde costituita da struttura

portante in pannelli in cemento e travature metalliche con sovrastante manto in pannelli in fibro-cemento (presumibilmente eternit); i serramenti sono costituiti da porte e portoni metallici con finestre in telaio metallico e tamponamento in pannelli traslucidi in pvc (in alcuni casi sono presenti semplici vetrate); le pavimentazioni sono in cemento; la varie porzioni di capannone sono suddivise in varie stalle all'interno delle quali sono stati realizzati diversi box delimitati da parapetti in elementi metallici, per lo stallo dei bovini; il primo corpo di fabbrica sul fronte sud si compone di due stalle per una superficie coperta di circa mq. 441,70; a distacco di circa ml. 7,50 sul fronte ovest, si sviluppa la porzione di capannone disposta a ferro di cavallo (orientamento ovest-nord-est) e composta, sul versante ovest, da n. 5 ampi vani ad uso stalla collegati tra loro da varchi interni e accessibili da aperture poste sul fronte est della porzione di corpo di fabbrica indicata; in proseguo a tali locali, sul lato nord un'ampia area destinata a "lavorazione latte" collegata con un magazzino e dei servizi igienici per il tramite di un antibagno; più a nord si sviluppa la porzione di "testa" dello sviluppo a "ferro di cavallo" del fabbricato principale; tale porzione è composta da n. 10 locali destinati a stalla, collegati tra loro e con l'esterno per il tramite di un ampio corridoio; sul lato est si sviluppa l'ultimo tronco del fabbricato principale composto da due vani ad uso stalla collegati al succitato corridoio, i quali si immettono sul fronte sud ad un ampio

magazzino, collegato a sua volta ad un area destinata alla lavorazione latte, ad una stanza indicata nei progetti quale C.T. (attualmente tali vani appaiono in disuso con presenza di lavorazioni in corso) e tramite quest'ultima ci si collega con un ulteriore ampia stalla suddivisa in vari box.

In posizione centrale alla proprietà, e distaccata dall'ultima porzione di fabbricato descritta (a circa ml. 7,29, è presente un ulteriore struttura a destinazione stalla avente una superficie di circa mq. 470, attualmente non utilizzata in quanto in stato di precarietà.

Sul fronte nord, a distacco del capannone principale ed in corrispondenza del confine di proprietà è stata edificata un'ampia tettoia in elementi metallici, abusiva non risultandone alcuna traccia nei progetti rilasciati dal Comune.

Gli immobili nel complesso si presenta in un sufficiente stato di manutenzione comunque abbisognante di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolare alle coperture, dove si è potuto riscontrare una massiccia presenza di elementi metallici di sostegno aggrediti dalla presenza della ruggine (alcune porzioni sono state oggetto di intervento da parte dell'attuale affittuario); i fronti nord ed est presentano uno stato di manutenzione da ritenersi insufficiente in quanto appare lasciato al degrado evidenziato dal distacco parziale dell'intonaco (che evidenzia il sottostante muro in laterizio), dalla vetustà dei serramenti e/o manufatti di ventilazione forzata parzialmente

assenti (vedasi teloni posti a copertura delle forometrie) e dallo stato di "abbandono" dell'area circostante, sostanzialmente utilizzata quale deposito a cielo aperto; si rileva la presenza di due silos sul lato interno della porzione a nord.

L'area scoperta è adibita essenzialmente ad area di accesso e manovra dei mezzi, con piccola presenza di aree verdi lungo i confini perimetrali di proprietà; l'area centrale di collegamento ed accesso ai vari locali, è pavimentata nel primo tratto a partire dall'accesso alla proprietà, da manto di bettonelle posta fino al limite del sedime dei primi corpi di fabbrica presenti; successivamente si rileva la presenza di manto in asfalto, aggredito sul fronte est dalla presenza di vegetazione proveniente dal fondo sottostante; sul limite est è presente un percorso con fondo in ghiaino.

Da quanto potuto constatare il presente bene ha una superficie complessiva coperta destinata all'attività di allevamento di circa mq. 5300 esclusa l'area pertinenziale.

BENE 2)

Trattasi dell'unità residenziale posta al piano seminterrato e piano rialzato, del corpo di fabbrica isolato posto a sud/est del precedente bene, e nel quale trova collocazione altresì, il successivo bene 3) a destinazione direzionale (Ufficio); l'immobile consiste in un appartamento con relativo locale garage catastalmente individuabili al N.C.E.U. alla sez. B - fg. 1 - mappale n. 92 - sub. 5 e 7; l'unità è

accessibile attraverso una scalinata esterna posta sul limite sud/est del corpo di fabbrica, attraverso la quale ci si immette in un terrazzino di collegamento con il vano ingresso/soggiorno di circa mq. 22,30; attraverso il vano citato si accede alla cucina di circa mq. 14,80 che si collega con il disbrigo di collegamento con la zona notte e con la scala di accesso al piano seminterrato;; la zona notte è composta dal citato corridolo/disbrigo il quale si collega a tre camere (circa mq. 10,35 mq. 14,50 e mq. 16,90) ed un bagno di circa mq. 6,30; il piano seminterrato si compone di un locale a destinazione garage di circa mq. 25,20 (collegato direttamente alla scala interna), di un disimpegno che collega il garage citato con la Centrale termica, due magazzini ed un ripostiglio, collegato quest'ultimo con un ulteriore vano indicato nelle planimetrie catastali quale taverna; L'altezza del piano abitabile è di circa ml. 2,70 mentre il piano seminterrato presenta un'altezza di circa ml. 2,30.

Dal sopralluogo eseguito è stato possibile rilevare uno stato di manutenzione da ritenersi sufficiente a dimostrazione di una ordinaria manutenzione limitata alla conservazione e pulizia dei locali; le caratteristiche di finitura appaiono comunque datate in particolare per quanto concerne i serramenti che necessitano di una ordinaria pulizia e verniciatura nelle parti lignee; i serramenti esterni sono in telaio in legno con vetrocamera con presenza al piano rialzato di avvolgibili in plastica, mentre al piano seminterrato

sono presenti grate in ferro; le porte interne sono in legno tamburato con presenza in alcuni serramenti di vetrata; le pavimentazioni del piano interrato, del vano soggiorno, cucina e dei bagni sono in piastrelle in ceramica mentre le camere presentano parchetti in listelli in legno; l'impianto di riscaldamento è costituito da bruciatore posto al piano interrato e corpi radianti del tipo lamellare posti nei vari locali; la scala interna è rivestita in marmo mentre quella esterna presenta piastrelle in gres come nei terrazzini; la scala esterna presenta parapetto in ringhiera metallica che riprende la tipologia delle grate evidenziate sulle forometrie del piano seminterrato.

Al piano interrato si rileva la presenza di umidità in alcune pareti dei vari locali derivante principalmente dal limitato utilizzo dei medesimi e dalla mancanza di idonea ventilazione e riscaldamento dei vani.

Nel complesso il bene in questione ha una superficie commerciale pari a circa mq. 182.

Si precisa che fa parte integrante del bene 2 anche l'area comune al successivo bene 3, costituente l'area scoperta pertinenziale del corpo di fabbrica e quella comune al precedente bene 1, costituente quest'ultima l'area di accesso dalla via pubblica.

BENE 3)

Trattasi dell'unità ad uso ufficio posta al piano rialzato del corpo di fabbrica costituente altresì il precedente bene 2), individuata al

N.C.E.U. alla sez. B, fg. 1, mn 92 sub. 6; l'unità si compone di un unico vano ad uso ufficio collegato direttamente all'esterno tramite scalinata che si collega con un planerottolo ed avente origine dalla medesima scalinata di accesso al precedente bene 2); le caratteristiche sono le medesime rilevate nel precedente bene 2).

La superficie commerciale rilevata comprensiva dell'incidenza delle parti comuni è di circa mq. 22,60.

L'accesso all'intera proprietà avviene dal limite sud/est della proprietà tramite ampia cancellata metallica del tipo scorrevole e da cancelletto pedonale posto nelle immediate vicinanze; si rileva che l'intera proprietà è delimitata rispetto alle limitrofe proprietà di terzi, da mura in cemento; è compreso con il mappale oggetto di perizia una porzione di terreno agricolo posto sul fronte est dell'azienda agricola, al di fuori della mura di cinta, tale terreno è accessibile attraverso la strada sterrata che costeggia il fronte sud ed est della proprietà.

TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili costituenti il presente lotto, sono pervenuti ai soggetti interessati dal presente procedimento, in forza dell'atto di compravendita, del Notaio Tottolo Marco di Castelfranco Veneto, repertorio n. 3167/1728 del 20 settembre 2007, trascritto a Treviso in data del 12 ottobre 2007 ai n.ri 48577/26401; con tale atto i beni oggetto del presente lotto venivano acquisiti dall'Intesa Leasing S.P.A.

LOCAZIONE DEI LOCALI

Per quanto concerne l'intera azienda agricola si rileva che la medesima è attualmente affittata al sig. [REDACTED] in forza di un contratto di affitto di fondo rustico, stipulato in data del 2 agosto 2011 a decorrere dal 2 agosto 2011 con scadenza 01 agosto 2026 per un canone d'affitto annuo convenuto ed accettato in complessive €. 24.000,00 da pagarsi in dodici rate mensili di €, 2.000,00 entro i 5 di ogni mese; tale contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data del 3 agosto 2011 al numero 3542, serie 3 ed interessa oltre al presente lotto anche il terreno di cui il mappale 3 del foglio 10 di Istrana di cui il successivo Lotto 2; si precisa che nella stessa data del 2 agosto 2011, è stato sottoscritto tra le parti un'integrazione al contratto di affitto di fondo rustico comprendente oltre ai beni immobili anche alcuni beni strumentali quali 1376 posti box d'acciaio inox, un impianto di illuminazione e ventilazione fissi, gruppo elettrogeno e vari altri, ritenuti pertinenziali agli immobili stessi.

DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Istrana si sono potute constatare i seguenti permessi di costruire e/o autorizzazioni relativamente ai fabbricati di nuova costruzione, e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 669 del 29/11/1984, rilasciata a nome di [REDACTED] per la variante a una precedente C.E. n.

520 del 9 marzo 1984 (quest'ultima non è stata riscontrata in comune);

- Agibilità parziale in data del 17 gennaio 1985 relativa alle opere di cui la precedente concessione; si precisa che il certificato di agibilità riporta i riferimenti ad ulteriori precedenti concessioni non riscontrate in comune (i fascicoli non sono stati forniti allo scrivente presumibilmente perchè non trovati) di cui la C.E. n. 10 del 19/07/1979, la C.E. n. 148/80, la C.E. n. 317/82 e la C.E. 520 del 9/03/1984;
- Permesso di Costruire n. 9 del 17 gennaio 2005 rilasciata alla società [REDACTED] di [REDACTED] ed inerente la sanatoria per modifiche alla sagoma e fonometrie dei capannoni;
- Denuncia d'Inizio Attività prot. 4430 del 29 marzo 2005 rilasciato alla società [REDACTED] ed inerente al rifacimento di manto di copertura;
- Denuncia d'Inizio Attività prot. 15739 del 7 novembre 2006 rilasciato alla società [REDACTED] per modifiche interne;
- Agibilità presentata in data del 31 ottobre 2006 prot. 15456 non ancora definita in attesa di controllo da parte del comune.

Dalle verifiche urbanistiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Istrana e dai contenuti del Piano Regolatore del comune medesimo si rileva che i terreni ricadono all'interno di una

Zona Territoriale Omogenea di tipo ZTO E2, "agricola ad elevato frazionamento fondiario", normata dall'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Istrana; trattasi di aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.

CONGRUITA' AI PROGETTI APPROVATI

La presa visione degli allegati grafici menzionati nel precedente capitolo, raffrontata con la realtà dei luoghi riscontrata, ha evidenziato la sostanziale conformità delle opere inerenti la parte dei manufatti a destinazione stalla; per quanto concerne l'unità residenziale/direzionale si rileva che le uniche rappresentazioni autorizzate fanno riferimento alla concessione edilizia del 1984 per la quale sono state riscontrate difformità inerente principalmente la limitata modifica delle disposizioni e destinazioni di alcuni locali interni al fabbricato e la realizzazione della scala esterna; la sagoma del fabbricato non risulta mutata; trattasi di difformità sanabili con la presentazione di una D.I.A. in sanatoria ad un costo presunto di €. 2.000,00 per opere tecniche oltre ad oneri fiscali ed €. 516,00 per oneri sanzionatori salvo diversa disposizione dell'Ufficio Comunale.

Per quanto concerne le tettoie abusive a struttura metallica, realizzate in aderenza con il confine nord, trattasi di opere per le quali, non essendovi l'autorizzazione dei confinanti si deve prevederne l'abbattimento ad un costo presuntivo di circa €. 5.000,00 oltre oneri fiscali.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla presa visione delle planimetrie catastali degli immobili si rileva la sostanziale conformità della rappresentazione delle unità residenziali di cui i beni 2) e 3) ad esclusione dell'avvenuta chiusura di due porte interne ininfluenti ai fini fiscali e per le quali non si rende necessario procedere ad adeguamenti; la rappresentazione del capannone ad uso stalla appare conforme con la realtà dei luoghi.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni di cui il presente lotto:

- TRASCRIZIONE n. 6823/4924 del 18 febbraio 2000 – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito notaio Bianconi Maurizio rep. 72969 del 3 febbraio 2000, locazione ultranovennale a carico della Banca Commerciale Italiana Società per Azioni per la durata di 120 mesi ed a carico del mappale 92 subalterni dall'1 al 4, dai quali derivano i beni di cui il presente lotto;
- ISCRIZIONE n. 26297/5911 del 20 luglio 2010 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, rogito del Notaio Tottolo Marco di Castelfranco Veneto rep. 5988/3541 del 15 luglio 2010, a favore del Credito Trevigiano – Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa contro la XXXXXXXXXX

- [REDACTED] per la somma garantita comprese spese accessorie ed interessi è di complessive €. 715.000,00.
- ISCRIZIONE n. 26297/5912 del 20 luglio 2010 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, rogito del Notaio Tottolo Marco di Castelfranco Veneto rep. 5989/3542 del 15 luglio 2010, a favore della Banca Antonveneta Società per Azioni contro la [REDACTED] per la somma garantita comprese spese accessorie ed interessi è di complessive €. 2.400.000,00.
 - ISCRIZIONE n. 26297/5913 del 20 luglio 2010 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, rogito del Notaio Tottolo Marco di Castelfranco Veneto rep. 5990/3543 del 15 luglio 2010, a favore della Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni, contro la [REDACTED] [REDACTED] per la somma garantita comprese spese accessorie ed interessi è di complessive €. 870.000,00.

LOTTO 2)

Si individua con il presente lotto, un terreno agricolo composto da due mappali (le particelle catastali n. 3 e 149) di circa complessivi mq. 12.717, siti nel comune di Istrana, località Sala, in via Ca' Pozzebon, in posizione frontale, a sud, rispetto ai beni di cui il precedente lotto 1) ; trattasi nello specifico di un'area a seminativo delimitata a nord dalla strada bianca di accesso al lotto 1) ed alle proprietà di terzi poste nelle immediate vicinanze; il terreno è

TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili costituenti il presente lotto, sono pervenuti ai soggetti interessati dal presente procedimento, in forza dell'atto di compravendita, del Notaio Tottolo Marco di Castelfranco Veneto, repertorio n. 1273/297 del 13 aprile 2005, trascritto a Treviso in data del 02 maggio 2005 al n.ri 17669/11469.

LOCAZIONE DEI LOCALI

I terreni sono locati, in forza di contratto di affitto di fondo rustico al sig. [REDACTED] di cui i riferimenti al precedente lotto 1) ed a quello successivo Lotto 3).

DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Dalle verifiche urbanistiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Istrana e dai contenuti del Piano Regolatore del comune medesimo si rileva che i terreni ricadono all'interno di una Zona Territoriale Omogenea di tipo ZTO E2, "agricola ad elevato frazionamento fondiario", normata dall'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Istrana; trattasi di aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni di cui il presente lotto:

- ISCRIZIONE n. 12928/46500 del 28 settembre 2007 – Ipoteca

Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, rogito del Notaio Contento Matteo di Montebelluna rep. 7184/4262 del 19 settembre 2007, a favore del Credito Trevigiano – Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa per la somma garantita comprese spese accessorie ed interessi è di complessive €. 2.090.000,00; la presente iscrizione colpisce oltre ai beni del presente lotto anche altri beni oggetto di perizia; si precisa che è stata presentata Annotazione in data del 28 luglio 2010 ai n.ri 27857/4391 per la proroga della durata.

LOTTO 3)

Si individua con il presente lotto, un capannone a destinazione agricola con le relative pertinenze sito nel comune di Veduggio, in via Molino; trattasi nello specifico di un fabbricato ad uso allevamento, composto da vari elementi a base rettangolare in struttura prefabbricata accostati tra loro e caratterizzati, ognuno, da una copertura a due falde che determina il formarsi di vari compluvi tra le falde della copertura; il lotto in questione è composto da un unico fabbricato a base irregolare, ad un unico piano fuori terra, nel quale trovano collocazione 16 locali ad uso allevamento, collegati tramite corsie di servizio, e da alcuni magazzini/ricovero attrezzi; la proprietà si compone altresì di un'area scoperta pertinenziale di circa mq. 3939; le strutture del fabbricato sono tipiche degli immobili agricoli destinati ad allevamento e/o ricovero bestiame, con presenza di murature in

LOCAZIONE DEI LOCALI

Per quanto concerne l'intera azienda agricola si rileva che la medesima è attualmente affittata al sig. [REDACTED] in forza di un contratto di affitto di fondo rustico, stipulato in data del 19 maggio 2011 a decorrere dal 18 maggio 2011 con scadenza 17 maggio 2019 per un canone d'affitto annuo convenuto ed accettato in complessive €. 24.000,00 da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di €. 2.000,00; tale contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data del 20 maggio 2011 al numero 2400, serie 3 ed interessa oltre al presente lotto anche un terreno di cui il mappale 149 del foglio 10 di Istrana; si precisa che in data del 19 maggio 2011, è stato sottoscritto tra le parti un'integrazione al contratto di affitto di fondo rustico comprendente oltre ai beni immobili anche alcuni beni strumentali quali un Fiat Iveco 79-14 targato AE567KY, 876 posti box d'acciaio inox, un impianto di illuminazione e ventilazione fissi e vari altri, ritenuti pertinenziali agli immobili stessi.

DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Veduggio si sono potute constatare i seguenti permessi di costruire e/o autorizzazioni relativamente ai fabbricati di nuova costruzione, e precisamente:

- Licenza Edilizia n. 024/79, rilasciata a nome di [REDACTED] [REDACTED] per ampliamento di allevamento;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1112 del 23 gennaio 2003 prot. 12219 a nome della società [REDACTED]
[REDACTED]
- Denuncia di Inizio Attività del 11 marzo 2003, pratica n. 053/2003, rilasciata a nome della società [REDACTED]
[REDACTED] per varianti interne; risulta presentata una variante con protocollo 7614 nell'anno 2006.

Si sono riscontrate ulteriori pratiche tuttavia annullate.

Da quanto potuto accertare dalla verifica urbanistica e dai contenuti del Piano Regolatore del comune di Veduggio, si rileva che la proprietà di cui il presente lotto, rientra all'interno della Zona Territoriale Omogenea di tipo ZTO Ea normata dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e che il fabbricato rientra tra gli "Allevamenti industriali da confermare" ai sensi dell'art. 44 delle N.T.A..

CONGRUITA' AI PROGETTI APPROVATI

Lo scrivente ha potuto constatare che i progetti allegati alla D.I.A. prot. 053/2003 a presa visione degli allegati grafici menzionati nel precedente capitolo, raffrontata con la realtà dei luoghi riscontrata, ha evidenziato alcune incongruenze, relative a lievi modifiche interne ed in particolare nella realizzazione di un locale centrale termica sul fronte est.

Trattasi di opere sanabili attraverso la predisposizione di una Permesso di Costruire in sanatoria ad un costo di circa €. 2.000,00

(oltre oneri fiscali) per prestazioni tecniche ed €. 516,00 per oneri sanzionatori salvo diversa disposizione dell'Ufficio tecnico Comunale.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla presa visione delle planimetrie catastali degli Immobili si rileva la sostanziale conformità della rappresentazione del fabbricato ad eccezione del locale C.T. ricavato sul fronte est e di alcune modifiche interne per ricavop di un w.c. e disposizione delle aree di allevamento.

Trattasi di difformità sanabili con predisposizione dell'inserimento in mappa al catasto terreni delle porzioni di fabbricato non introdotte, attraverso la presentazione della procedura Pregeo e successiva presentazione della nuova planimetria al catasto fabbricati con la procedura DOCFA; si quantifica un costo complessivo di €. 1.500,00 oltre oneri fiscali, per l'adeguamento catastale dei beni.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni di cui il presente lotto:

- ISCRIZIONE n. 32299/8028 del 29 luglio 2004 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito, rogito del Notaio Pietrantoni Fabrizio di Padova rep. 92876/16552 del 21 luglio 2004, a favore della Banca di Credito

Cooperativo Trevigiano Società Cooperativa a Responsabilità Limitata per la somma garantita comprese spese accessorie ed interessi è di complessive €. 1.292.000,00.

- ISCRIZIONE n. 12928/46500 del 28 settembre 2007 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, rogito del Notaio Contento Matteo di Montebelluna rep. 7184/4262 del 19 settembre 2007, a favore del Credito Trevigiano – Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa per la somma garantita comprese spese accessorie ed interessi è di complessive €. 2.090.000,00; la presente iscrizione colpisce oltre ai beni del presente lotto anche altri beni oggetto di perizia; si precisa che è stata presentata Annotazione in data del 28 luglio 2010 ai n.ri 27857/4391 per la proroga della durata.

Si rileva ulteriormente che le ricerche ipocatastali eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari, hanno evidenziato l'esistenza della presenza di una servitù di passaggio costituita con atto del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto rep. 34.445 del 6 giugno 1975 registrato il 25 giugno 1975 al n. 368, volume 87; successivamente tale servitù è stata rettificata con atto del notaio Enrico Fumo di Treviso rep. 30041 del 27 luglio 1984 registrato in data del 2 agosto 1984 al n. 7423; la servitù citata consiste nel diritto di passaggio pedonale e carraio a favore del fondo mappale 147 ed a carico del limitrofo mappale 148, lungo tutto il lato nord di quest'ultimo.

LOTTO 4)

Si individua con il presente lotto, un complesso agricolo con le relative pertinenze, costituenti una Cooperativa agricola, sita nel comune di Taglio di Po (RO) , località Ca' Zen, lungo la Via Strada Provinciale (SP46); trattasi nello specifico di un complesso immobiliare, un tempo destinato all'attività di un'azienda agricola per allevamento di bovini sita nella provincia di Rovigo, lungo una laterale della Strada Provinciale 46, che porta da Taglio di Po alla località Corboli posta più a ovest; il complesso immobiliare si compone di un fabbricato disposto su due piani fuori terra ed un sottotetto, destinato alla residenza e nel quale trovano collocazione tre appartamenti; sul fronte est della proprietà ed in prossimità del fabbricato residenziale, sono presenti diverse strutture a destinazione prevalentemente di stalla, oltre a ricovero attrezzi; trattasi nello specifico di strutture rettangolari tipiche delle costruzioni per allevamento bovini, disposte in linee parallele, aventi prevalentemente struttura composta in elementi in cemento prefabbricato con tralicciatura in travi metalliche e copertura in telaio metallico con sovrastante manto; fa parte del presente lotto l'area scoperta pertinenziale; il contesto territoriale di zona è quello prettamente a destinazione agricola nella periferia a sud del Comune di Taglio di Po'.

BENE 1)

Si individua con il presente bene l'unità immobiliare a destinazione

abitazione, costituente la porzione nord del corpo di fabbrica residenziale, disposta su due piani fuori terra e l'intera porzione di sottotetto; l'accesso all'appartamento avviene sia dal piano terra, tramite un locale attualmente destinato a vano soggiorno, sia al piano primo attraverso ampia scalinata esterna che, tramite terrazzo, si collega al piano; tale scala permette l'accesso anche all'unità del piano primo posta a sud; il piano terra è destinato, secondo i documenti riscontrati, principalmente di uso accessorio all'abitazione pur presentando un'altezza abitabile (ml. 3,00) e sebbene sia in realtà utilizzato per le esigenze della famiglia del sig. [REDACTED], attualmente occupante gli immobili; tale piano risulta composto da un vano pluriuso (utilizzato come soggiorno) con il quale si collega alla scala interna di accesso al piano sovrastante e con un disbrigo; quest'ultimo si collega ad un corridoio (costituente sostanzialmente la continuità del citato vano disbrigo) ed un ripostiglio con accesso ad un w.c.; sul versante nord, il disbrigo si collega ad una cantina ed a un locale dispensa, che in realtà è stato trasformato in una cucina; attraverso il suddetto corridoio si collega ad un ulteriore ripostiglio con collegamento a vano w.c. e, attraverso una porta, ci si immette nell'unità immobiliare di cui il successivo bene 2; sul fronte ovest è presente l'accesso alla caldaia (vano indipendente rispetto al resto del corpo di fabbrica); il piano primo si compone di un'entrata collegata con un ripostiglio, con il vano cucina (a sua volta

collegato con la sala da pranzo/soggiorno) e con un disbrigo a sua volta collegato con la scala di accesso al piano terra, con quella di accesso al piano sottotetto e con un corridoio di accesso alla zona notte; quest'ultima è composta da due camere ed un bagno;

il corridoio citato si collega altresì alla terrazza esterna costituente un tutt'uno con l'accesso al piano dal fronte esterna; il piano sottotetto è composto da due ampi vani ed avente altezza media di m. 1,80; la presente unità comprende anche parte del manufatto ad uso pollaio posto sul fronte est della proprietà.

L'immobile nel complesso si presenta in un pessimo stato di manutenzione caratterizzato dalla mancanza di idonea manutenzione ordinaria e dall'utilizzo di materiali poveri in sede di costruzione; le strutture perimetrali appaiono non sufficientemente coibentate e caratterizzate da notevole presenza di umidità sia per condensa che per infiltrazione dalla copertura (in particolare nel piano primo e sottotetto); altresì sono presenti segni di capillarità di acqua dalle fondazioni; le grondaie sono state recentemente rifatte dall'attuale occupante sig. [REDACTED] allo scopo di eliminare la penetrazione di acqua piovana che avveniva attraverso la struttura della copertura, a causa dell'inadatto convogliamento dei liquidi nei condotti dei pluviali, oltre alla mancata tenuta dei vecchi elementi di lattomeria; si evidenzia una notevole quantità di ponti termici legati alla mancata coibentazione ed alla disposizione delle strutture portanti, non sufficientemente protette dal punto di vista termo-

acustico; i pavimenti in generale sono in piastrelle in ceramica tipiche degli anni '70; i serramenti perimetrali sono in legno con presenza di vetro-camera e avvolgibili in plastica; i serramenti interni sono in legno tamburato con presenza in taluni casi di vetrata satinata; sul portico del piano terra è stato posto in opera un posticcio serramenti in elementi metallici e pannelli traslucidi, a chiusura dello stesso; sul ripostiglio del piano terra è presente una caldaia posta in opera dal sig. [REDACTED] si rileva che le superfici radianti sono costituite da radiatori del tipo a piastre.

Da quanto potuto constatare il presente bene ha una superficie commerciale, ai fini della valutazione, di circa mq. 242.

BENE 2)

Trattasi dell'unità residenziale posta al piano terra del fabbricato residenziale sul lato sud dello stesso; l'immobile sostanzialmente presenta medesima disposizione planimetrica del piano primo abitativo del precedente bene 1); Il medesimo risulta infatti composto da un'entrata collegata, da un lato con la cucina (e da questa con la sala da pranzo/soggiorno), dall'altro con un ripostiglio e sul fronte opposto, rispetto all'ingresso, con un corridoio di accesso alla zona notte; quest'ultima si compone di due camere ed un bagno, quest'ultimo accessibile per il tramite di un antibagno; il corridoio nel suo proseguo, si collega, sul fronte sud, con l'esterno di fabbricato, costituendo di fatto un vano di interposizione (separazione) tra la zona notte e la zona giorno; è

compreso con tale unità, la restante porzione di fabbricato ad uso pollaio di cui la descrizione al precedente bene 1); il ripostiglio del piano terra è collegato direttamente con l'unità del precedente bene 1.

Le caratteristiche di finitura sono le medesime riscontrate nel precedente bene 1); anche in questo caso la porzione di portico di accesso, posta sul fronte est, è delimitata da serramenti in elementi metallici e pannelli traslucidi, a chiusura dello stesso, costituendo di fatto una posticcia veranda.

Nel complesso il bene ha una superficie commerciale pari a circa mq. 125.

BENE 3)

Trattasi dell'unità ad uso abitazione, sita al piano primo della porzione sud del fabbricato residenziale, posta sopra il precedente bene 2), del quale ne riprende le caratteristiche planivolumetriche; tale immobile risulta perfettamente speculare all'unità immobiliare del sottostante piano terra (Bene 2) con l'unica differenza rappresentata dalla terrazza posta sui fianchi sud ed est; l'accesso al piano avviene tramite la scala esterna di cui la citazione riportata nel precedente bene 1); anche in questo caso, come per il bene 2), l'unità in questione, è collegata al Bene1) per il tramite del ripostiglio posto in prossimità dell'ingresso nel quale è presente (sul muro divisorio di "confine") una porta collegata con il disimpegno dell'adiacente bene collegato con la scala interna.

Le caratteristiche di finitura sono le medesime del precedente bene 1) con particolare presenza di umidità nelle pareti ad ovest.

la superficie commerciale rilevata comprensiva dell'incidenza delle parti comuni è di circa mq. 131,00.

BENE 4)

Si individuano con il presente bene, la porzione di complesso immobiliare destinata all'attività di allevamento bovini e composta da 8 fabbricati ad uso stalla di varie dimensioni ed un corpo di fabbrica ad uso magazzino; trattasi di fabbricati attualmente non utilizzati e parzialmente in stato di abbandono; i corpi di fabbrica si dividono in un Blocco centrale, posto frontalmente al fabbricato residenziale il quale si compone sostanzialmente di 3 porzioni di fabbrica ad uso stalla, aventi pianta rettangolare (ml. 11,30 x ml. 32,50), con simili caratteristiche planivolumetriche, disposte a spina di pesce e collegate tra loro dalla presenza di piccole porzioni intermezze a destinazione di magazzino e/o tettoia; tale porzione presenta caratteristiche costruttive in elementi di muratura in blocchi forati intonacati con copertura in elementi a struttura metallica e sovrastante manto in pannelli in lamiera coibentati; l'accesso alle stalle è custodito da portoni metallici con apertura a scorrere, mentre le finestre presenti sono a telaio metallico con vetro semplice opaco; sul lato sud della prima stalla, a collegamento con quella adiacente, è presente una tettoia con copertura in pannelli in fibro-cemento sostenuti da travi in legno,

per una superficie di circa mq. 25,27; il limite est della citata tettoia è parzialmente delimitato da presenza di muratura in blocchi prefabbricati con presenza di un portone metallico; dalla visione dei progetti, tale delimitazione identificherebbe la preesistenza di un locale ad uso ripostiglio, attualmente demolito (si rileva, sulle pareti perimetrali delle stalle, la presenza delle spie di precedenti innesti di elementi edilizi); tra la seconda stalla e la terza, è presente un manufatto con elementi di delimitazione sui fronti est ed ovest in blocchi forati intonacati (le delimitazioni nord e sud sono costituite dalle pareti perimetrali delle stalle); la copertura ha medesime caratteristiche della tettoia precedentemente indicata come pure i portoni di accesso; sul fronte sud del blocco centrale, è presente un secondo blocco costituito da due strutture adiacenti a destinazione stalla aventi superficie coperta di circa mq. 648,83; tale corpo di fabbrica si presenta attualmente in stato fatiscente caratterizzato da parziali opere di demolizione e di consolidamento; le caratteristiche costruttive sono quelle evidenziate nei precedenti corpi di fabbrica; mancano tutti i serramenti e parte dei tamponamenti del lato est; manca il divisorio interno che delimita i due vani stalla, attualmente delimitato dalla presenza di pilastri in elementi metallici; si rileva che tale porzione appare in fase di ristrutturazione essendo stata riscontrata la presenza di copertura di recente realizzazione che si contrappone con la vetustà delle murature perimetrali di vecchio stampo.

Sul fronte est dei due corpi di fabbrica citati, sono presenti ulteriori 4 fabbricati ad uso stalla di cui due aventi caratteristiche più propriamente di tettoia; il primo ed il terzo corpo di fabbrica a partire dal lato nord, hanno una disposizione planivolumetrica simile alle stalle indicate in precedenza (la superficie coperta di ognuno è di circa mq. 459,40) con diversa collocazione degli accessi; nel presente caso il fronte sud dei capannoni non presenta alcuna delimitazione se non la presenza di elementi portanti metallici (putrelle in ferro) a sostegno della copertura; la copertura appare datata e costituita da elementi prefabbricati in cemento, sostenuti da struttura metallica con sovrastante manto in pannelli ondulati in fibro-cemento (presumibilmente eternit); sul lato est, quello aperto, è presente una tettoia a sbalzo con profondità di circa ml. 3,75 con copertura in pannelli in fibro-cemento; il secondo e quarto corpo di fabbrica ha una superficie coperta di circa mq. 247,40 e si compone di una struttura a telaio metallico con presenza di vari elementi verticali costituiti da putrelle in ferro a sostegno della copertura a due falde, avente caratteristiche simili a quelle dei precedenti corpi indicati; tali strutture sono parzialmente delimitate sul fronte nord da muratura in elementi di blocchi in cemento prefabbricati; si individua la presenza di abbeveratoi in elementi in cemento prefabbricato a dimostrazione che tali strutture, venivano un tempo utilizzate quali stallo di bovini; i fabbricati descritti sono in stato di abbandono con presenza di

vegetazione risalente dalle pavimentazioni in cemento.

Sul fronte sud del fabbricato residenziale è presente un ultimo manufatto a destinazione magazzino composto da un fabbricato a base rettangolare di circa mq. 172,20 di superficie coperta con piccola appendice sul lato sud e presenza di una tettola avente quest'ultima una profondità di ml. 4,70; l'immobile presenta caratteristiche costruttive simili a quelle descritte per gli adiacenti corpi di fabbrica; le strutture murarie sono in blocchi intonacati, copertura in pannelli ondulati in fibro-cemento sostenuti da travature metalliche, portoni scorrevoli metallici, serramenti in telaio metallico con vetro semplice opaco e pavimento in cemento; descritti con strutture.

Nel complesso gli immobili sono da considerarsi in pessimo stato di manutenzione abbisognanti di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

L'area scoperta pertinenziale all'intera proprietà è parzialmente adibita ad area di accesso sosta e manovra dei mezzi, con manto in ghiaio, mentre in prossimità dei capannoni si evidenziano parti di accesso agli stessi aventi fondo in cemento; l'area compresa tra i due blocchi di capannone, presenta evidente inerbamento laddove un tempo era presente il solo fondo in ghiaio; sul fronte est è presente una concimata.

TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili costituenti il presente lotto, sono pervenuti al soggetti

interessati dal presente procedimento, in forza del Decreto di Trasferimento del Tribunale di Rovigo Esec. N. 126/87 e 74/89 R.G.E., registrato a Rovigo il 12 ottobre 1992 al n. 1299 – repertorio del Tribunale di Rovigo n. 1186/92.

LOCAZIONE DEI LOCALI

Per quanto concerne il fabbricato residenziale, si precisa che l'appartamento di cui il bene 1) ma anche i restanti parzialmente, sono occupati dal sig. [REDACTED] e dalla propria famiglia in forza di un comodato d'uso, con la società [REDACTED] [REDACTED] stipulato in data del 1 febbraio 1997 registrato a Cittadella il 25 febbraio 1997 al n. 359, modello 2, Serie 3 e con il quale veniva concesso al sig. [REDACTED] l'uso del fabbricato residenziale con l'impegno di quest'ultimo a custodire con la dovuta diligenza, l'intero allevamento di bovini; la durata del comodato veniva fissata di 1 anno con rinnovo tacito di anno in anno salvo disdetta entro mesi 4 dalla scadenza annuale; successivamente in data 1 gennaio 2002, veniva sottoscritto un nuovo contratto di uso gratuito tra la società [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] relativamente all'immobile residenziale di cui il mappale 103 sub. 1 (Bene 1 del presente lotto), con l'obbligo di quest'ultimo di custodire l'allevamento bovino dell'azienda agricola; si precisa che la durata del contratto veniva fissata fino al perdurare del contratto di lavori subordinato del sig. [REDACTED] quale dipendente della società medesima.

Allo stato attuale i capannoni sono abbandonati e solo parzialmente occupati e custoditi (vedasi pulizia degli immobili posti nelle immediate vicinanze del fabbricato residenziale) dal sig. ██████████

Si precisa che allo stato attuale, il sig. ██████████ occupa con la relativa famiglia, il bene oggetto del succitato contratto sebbene l'attività dell'allevamento sia dimessa; è tuttavia da sottolineare che la famiglia dell'occupante si compone di ulteriori due soggetti identificati con la moglie ed un figlio disabile per le cui esigenze sono stati introdotti i necessari sistemi di sostentamento (vedasi servo-scale applicato sulla rampa di accesso al piano primo).

DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Taglio del Po si sono potute constatare i seguenti permessi di costruire e/o autorizzazioni relativamente ai fabbricati di nuova costruzione, e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 62/79 del 12 giugno 1979 rilasciata a nome di ██████████ per la costruzione di alcune stalle;
- Concessione Edilizia n. 28/1981 del 13 luglio 1981 rilasciata a nome di ██████████ per l'esecuzione di scavi e spianamenti;
- Concessione Edilizia n. 169 prot. 4580 del 11 settembre 1981 rilasciata a nome di ██████████ per la costruzione di una stalla e di una concimaia;
- Concessione Edilizia n. 78/84 prot. 2205 del 21 aprile 1984

rilasciata a nome di [REDACTED] e [REDACTED] per la costruzione di n. 2 stalle;

- Concessione Edilizia n. 95/85 prot. 5401 del 10 agosto 1985 rilasciata a nome di [REDACTED] per la sanatoria di n. 3 stalle;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 925/C del 2 aprile 1998 relativa alla domanda di condono edilizio protocollo n. 9837/85 del 19 dicembre 1985 presentata dal sig. [REDACTED] ed inerente la ricostruzione con ampliamento di fabbricato per tre alloggi ad uso abitazione ed ampliamento stalle-tettoia; è stata rilasciata l'abitabilità in data del 8 maggio 1998;
- Concessione Edilizia n. 101/94 del 10 agosto 1994 per la costruzione di una conca a platea e di una vasca raccolta liquami, per la quale è stata presentata una D.I.A. in data del 30 aprile 1998 protocollo 4508 per varianti; tale manufatto ha ottenuto il permesso di agibilità in data del 16 luglio 1998 con protocollo n. 7257;
- Concessione Edilizia n. 103/94 del 10 agosto 1994 per la costruzione di annessi rustici;
- Concessione Edilizia n. 7 del 2 aprile 1998 rilasciata alla società [REDACTED], per demolizione, ricostruzione ed ampliamento dei capannoni ad uso stalla;

Dalle verifiche urbanistiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Taglio del Po e dai contenuti del Piano Regolatore del comune medesimo si rileva che i terreni ricadono all'interno di una

Zona Territoriale Omogenea di tipo ZTO E2, "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva", normata dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Taglio di Po.

CONGRUITA' AI PROGETTI APPROVATI

La presa visione degli allegati grafici menzionati nel precedente capitolo, raffrontata con la realtà dei luoghi riscontrata, ha evidenziato le seguenti incongruenze.

L'immobile residenziale risulta sostanzialmente conforme al progetto di cui la C.E. in sanatoria n. 925/C con la sola presenza di alcune lievi modifiche interne relative a posizionamento di alcuni serramenti di porta nei vani corridoio e la maggior ampiezza delle forometrie del piano sottotetto; tali opere sono sanabili con la presentazione di una D.I.A. in sanatoria al costo presunto di circa €. 1.500,00 oltre oneri fiscali, per prestazioni tecniche ed €. 516,00 quale sanzione amministrativa salvo diversa disposizione dell'Ufficio comunale.

Per quanto concerne i capannoni ad uso stalla si rileva che non sono state completamente eseguite le opere previste nella C.E. n. 7 del 1998; sostanzialmente il dimensionamento del fabbricati principali risulta mantenuto mentre non sono state eseguite le opere di demolizione e ampliamento; per tale motivo si ritiene sia necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria al fine di riordinare l'assetto planivolumetrico degli immobili; per tale

adempimento si individua un costo presunto di circa €. 2.500,00 oltre oneri fiscali, per prestazioni tecniche e circa €. 516,00 per sanzione amministrativa (non essendo rilevato un aumento delle volumetrie consentite), salvo diversa disposizione dell'Ufficio Comunale.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla presa visione delle planimetrie catastali degli Immobili si rileva la sostanziale conformità della rappresentazione delle unità residenziali con piccole varianti interne, mentre i capannoni necessitano di adeguamento non essendo state introdotte tutte le porzioni di tettoia realizzate; trattasi di difformità sanabili con predisposizione dell'inserimento in mappa al catasto terreni delle porzioni di fabbricati non introdotte, attraverso la presentazione della procedura Pregeo e successiva presentazione delle nuove planimetrie al catasto fabbricati con la procedura DOCFA; si quantifica un costo complessivo di €. 2.500,00 oltre oneri fiscali, per l'adeguamento catastale dei beni.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Chioggia si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni di cui il presente lotto:

- TRASCRIZIONE n. 1485/1040 del 130 marzo 1998 – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito notaio Tasitani

- Luigi di Castelfranco Veneto rep. 140096 del 27 febbraio 1998, costituzione di vincolo di destinazione sul terreno di cui la particella 103 del catasto terreni, a favore del Comune di Taglio di Po; Vincolo d'uso ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 6 della Legge Regionale 24/85 sulle porzioni di complesso Immobiliare al fine di ottenere la concessione edilizia;
- ISCRIZIONE n. 5959/1383 del 7 settembre 2004 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, rogito del Notaio Petrantoni Fabrizio di Padova rep. 92973/16609 del 01 settembre 2004, a favore della Banca di Credito Cooperativo Trevigiano Società Cooperativa a Responsabilità Limitata per la somma garantita comprese spese accessorie ed interessi è di complessive €. 3.420.000,00; tale iscrizione, oltre al presente lotto, interessa altri beni successivamente compravenduti;
 - ISCRIZIONE n. 6804/1595 del 01 ottobre 2007 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, rogito del Notaio Contento Matteo di Montebelluna rep. 7184/4262 del 19 settembre 2007, a favore del Credito Trevigiano – Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa per la somma garantita comprese spese accessorie ed interessi è di complessive €. 2.090.000,00; oltre al presente lotto, l'iscrizione interessa altri beni successivamente compravenduti e non oggetto di perizia.

VALUTAZIONE

Dopo aver fatto un esame analitico dell'intero compendio immobiliare del fallimento [REDACTED] [REDACTED] nonché dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED] e [REDACTED], costituenti l'oggetto del presente elaborato peritale, sulla base della loro reale consistenza, condizione statica ed attuali condizioni strutturali e conservative con l'applicazione delle più opportune unità di stima, si sono conseguiti dei valori complessivi delle singole unità immobiliari. Sulla base di appropriate indagini di mercato, tenuto conto di opportuni criteri di raffronto con beni immobili di recente compravendita ed altri immobili formanti oggetto di trattative a prezzi dichiarati, si sono conseguiti altri elementi di valutazione. Ulteriormente è stata fatta una valutazione oggettiva basata sulla rendita reale e possibile futura degli immobili stessi. Da una approfondita analisi comparativa dei tre criteri di valutazione sopra esposti, tenuto conto anche di tutti gli elementi e le informazioni possibili per una stima il più obiettiva ed aderente al mercato nel momento attuale e tenuto altresì conto di tutto quanto può influire sul valore fatto considerato si sono ottenuti dei consolidati parametri di riferimento che vanno a permettere di mediare il giusto equilibrio valutativo.

Altresì si è tenuto conto delle opere abusive sanabili e di quelle necessarie alla demolizione delle opere non sanabili ed

ulteriormente delle opere di finitura necessarie a rendere utilizzabili ed accessibili i beni oggetto di perizia ed in particolare il capannone artigianale. Raffrontando infine il risultato complessivo delle analisi sopra citate, il sottoscritto perito estimatore è in grado di ritenere che il valore dei beni considerati, nel momento attuale, è pari a complessivi

LOTTO 1)

- Capannone mq. 5300,00 x €. 150,00	€.	795.000,00
- Abitazione mq. 182,00 x €. 600,00	€.	109.200,00
- Ufficio mq. 22,60 x €. 720,00	€.	16.272,00
- Area scoperta mq. 10.600 x €. 10,00	€.	106.000,00
- porzione agricola mq. 4280 x €. 6,00	€.	<u>25.680,00</u>
	€.	1.052.152,00

LOTTO 2)

- terreni agricoli mq. 12.717 x €. 7,50	€.	95.377,50
---	-----------	------------------

LOTTO 3)

- Capannone mq. 2412,00 x €. 150,00	€.	361.800,00
- Area scoperta mq. 3939,00 x €. 12,00	€.	<u>47.268,00</u>
	€.	409.068,00

LOTTO 4) (il valore dell'area pertinenziale è ricompreso nei beni)

- bene 1) mq. 242,00 x €. 400,00	€.	96.800,00
- bene 2) mq. 125,00 x €. 400,00	€.	50.000,00
- bene 3) mq. 131,00 x €. 400,00	€.	52.400,00
- bene 4)		

- Stalla/tettoie	mq. 919,00 x €.	120,00	€.	110.280,00
- Stalla finita	mq. 1.142,00 x €.	150,00	€.	171.300,00
- Stalla grezza	mq. 890,00 x €.	120,00	€.	106.800,00
- tettoie	mq. 520,00 x €.	80,00	€.	41.600,00
- Magazzino	mq. 189,00 x €.	180,00	€.	<u>34.020,00</u>
			€.	663.200,00

Si allega alla presente:

- Allegato 1 – Planimetrie catastali (LOTTO 1)
- Allegato 2 – Estratto di mappa (LOTTO 1)
- Allegato 3 – Relazione Fotografica (LOTTO 1)
- Allegato 4 – Estratto di mappa (LOTTO 2)
- Allegato 5 – Relazione Fotografica (LOTTO 2)
- Allegato 6 – Planimetrie catastali (LOTTO 3)
- Allegato 7 – Estratto di mappa (LOTTO 3)
- Allegato 8 – Relazione Fotografica (LOTTO 3)
- Allegato 9 – Planimetrie catastali (LOTTO 4)
- Allegato 10 – Estratto di mappa (LOTTO 4)
- Allegato 11 – Relazione Fotografica (LOTTO 4)
- Allegato 12 – Stato di fatto (LOTTO 4)
- Allegato 13 – Copia Contratto locazione (LOTTO 1), 2) e 3)

In fede

Treviso, il 30 marzo 2012

Il Perito

Geom. Giorgio Granello

PLANIMETRIE CATASTALI

LOTTO 1)

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	ISTRANA		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	B	I	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
4	VIA CA' POZZEBBON			T			CABINA ELETTRICA	
5	VIA CA' POZZEBBON			T-I			ABITAZIONE	
6	VIA CA' POZZEBBON			I			UFFICIO	
7	VIA CA' POZZEBBON			T			POSTO AUTO COPERTO	
8	VIA CA' POZZEBBON			T			STALLA	
9	VIA CA' POZZEBBON			T			B . C . N . C . (CORTILE E SPAZIO DI MANOVRA) AI SUBB . 5 - 6 - 7	
10	VIA CA' POZZEBBON			T			B . C . N . C . (CORTILE E SPAZIO DI MANOVRA) A TUTTI I SUB	
11	VIA CA' POZZEBBON			T			B . C . N . C . (CORTILE E SPAZIO DI MANOVRA) AI SUBB . 4 - 8	

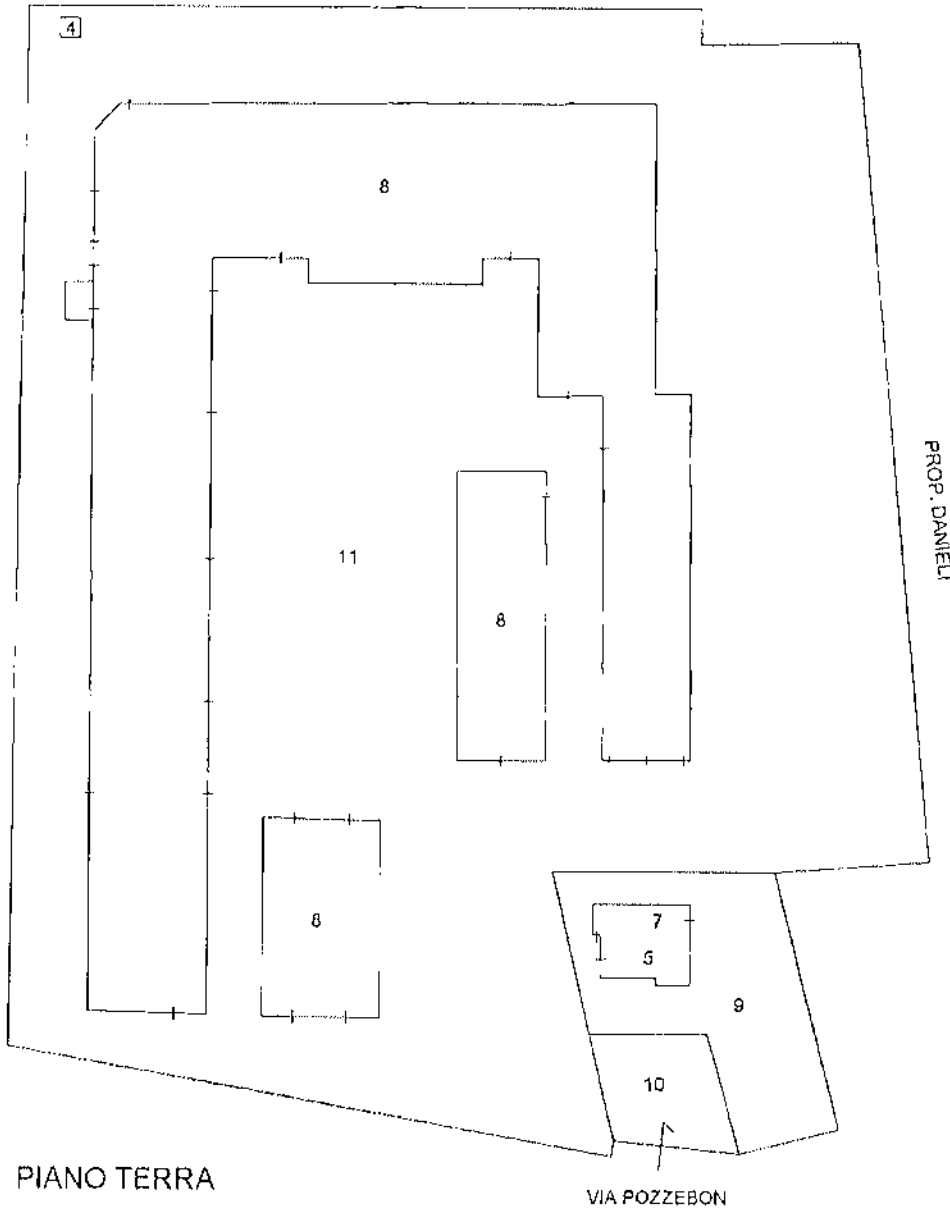
Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di TREVISO** Richiedente: **GASTALDO**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Sinatra Achille
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Padova	N. 2605

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Treviso

Comune di Istrana	Protocollo n. TV0304310 del 21/06/2007
Sezione: B Foglio: 1 Particella: 92	Tipo Mappale n. 40327 del 05/02/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 1000

PROP. DANIELI



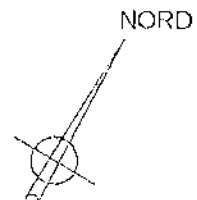
PROP. DANIELI

PIANO TERRA

VIA POZZEBON



PIANO PRIMO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 06/12/2011 - Comune di ISTRANA (E373) - < Sezione Urbana: B Foglio: 1 Particella: 92

Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 71911 del 01/03/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Istrana

Via Ca' Pozzebon

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B
Foglio: 1
Particella: 92
Subalterno: 5

Compilata da:
Fornasiero Dino

Iscritto all'albo:
Geometri

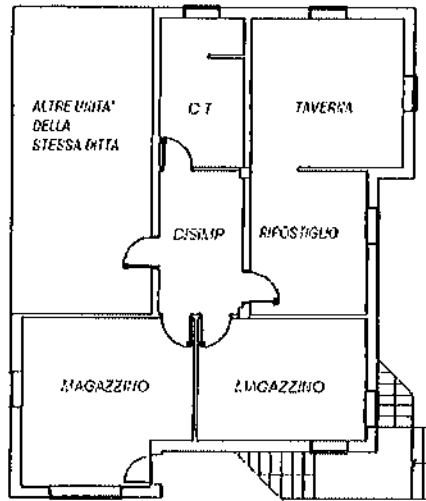
Prov. Treviso

N. 1130

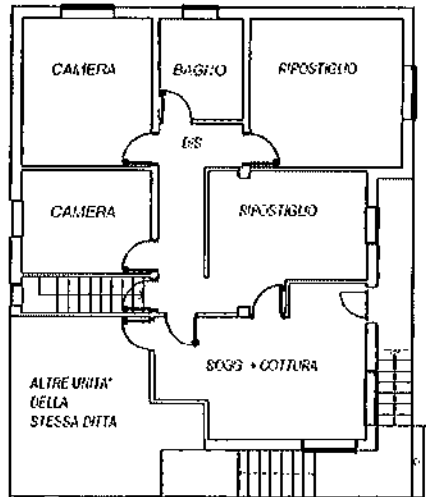
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 06/12/2011 - Comune di ISTRANA (31037) - < Sezione Urbana: E Foglio: 1 Particella: 92 - Subalterno 5 >
VIA CA' POZZEBON piano: I-1;



Pianta Piano Seminterrato
H: 2,30 ml



Pianta Piano Rialzato
H: 2,70 ml

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. 71911 del 01/03/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Istrana

Via Ca' Pozzebon

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B

Foglio: 1

Particella: 92

Subalterno: 6

Compilata da:
Fornasiero Dino

Iscritto all'albo:
Geometri

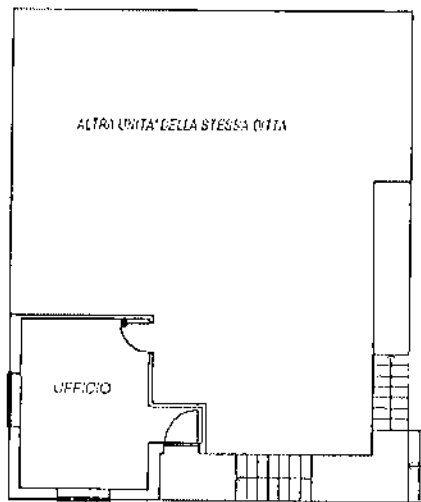
Prov. Treviso

N. 1130

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/12/2011 - Comune di ISTRANA (TV) - s. Sezione Urbana - B Foglio: 1 Particella: 92 - Subalterno 6 -
VIA CA' POZZEBON piano: 1:



Pianta Piano Rialzo

H: 2,70 ml

Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 71911 del 01/03/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Istrana

Via Ca' Pozzebon

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B

Foglio: 1

Particella: 92

Subalterno: 7

Compilata da:

Fornasiero Dino

Iscritto all'albo:

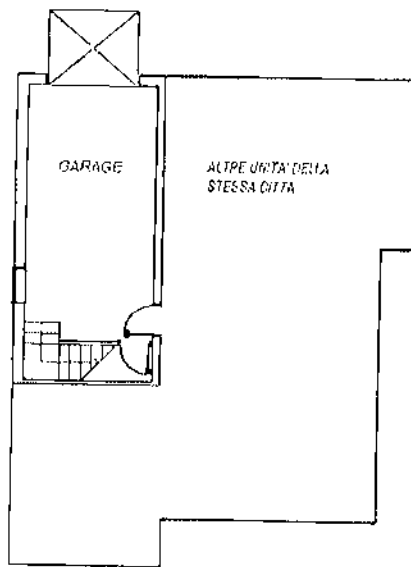
Geometri

Prov. Treviso

N. 1130

Scheda n. 1

Scala 1:200



Pianta Piano Seminterrato

H: 2,30 ml

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/12/2011 - Comune di ISTRANA (31033) - S. Sezione Urbana. B Foglio: 1 Particella: 92 - Subalterno 7 - VIA CA' POZZEBON piano: T;

Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S.T. - 311

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

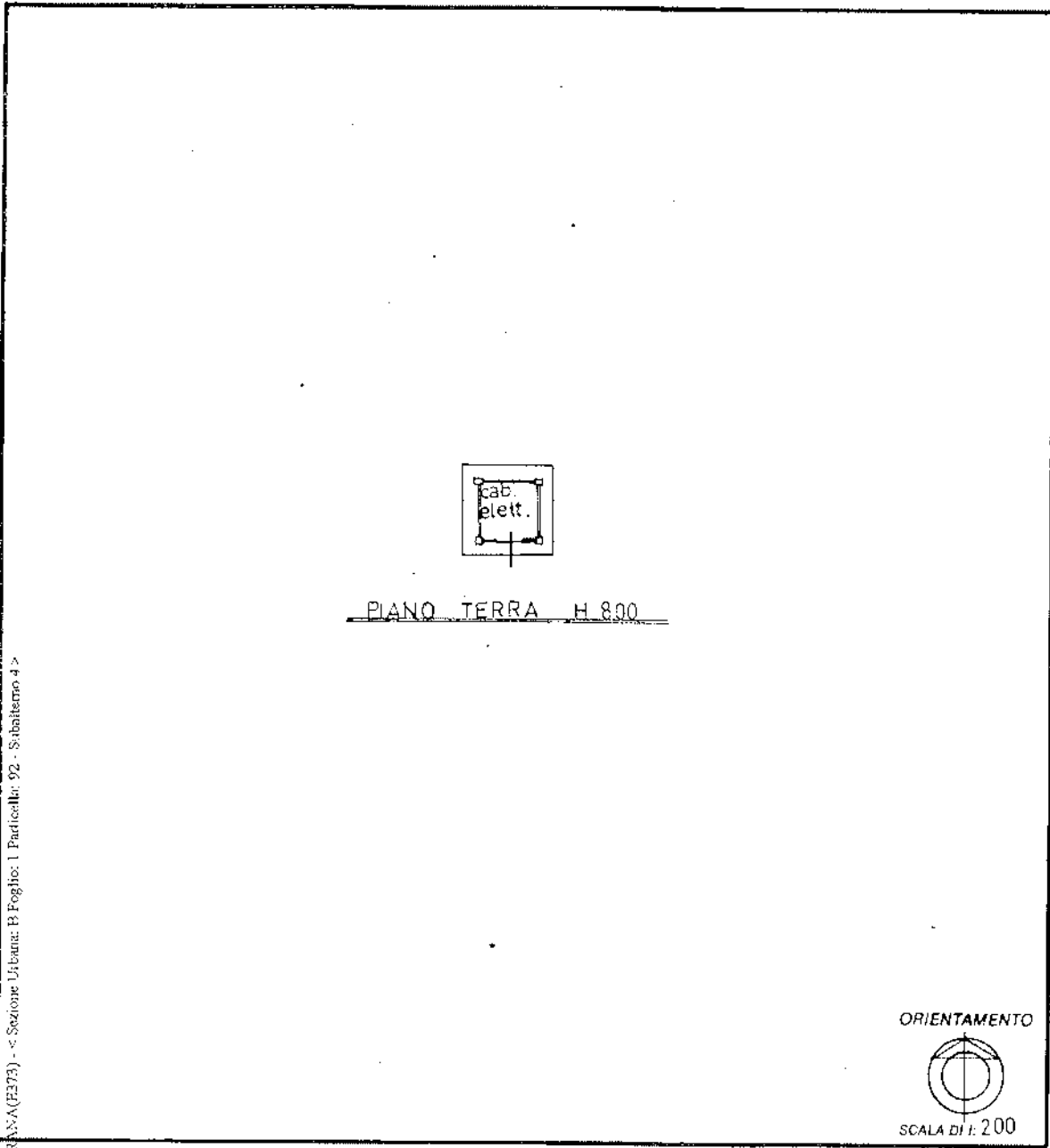
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1978, N. 651)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ISTRANA Via CA. POZZEBON

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.°



CATASTO URBANO (P.E.73) - < Sezione Urbana: B Foglio: 1 Particella: 92 - Subalterno: 4 >

ORIENTAMENTO

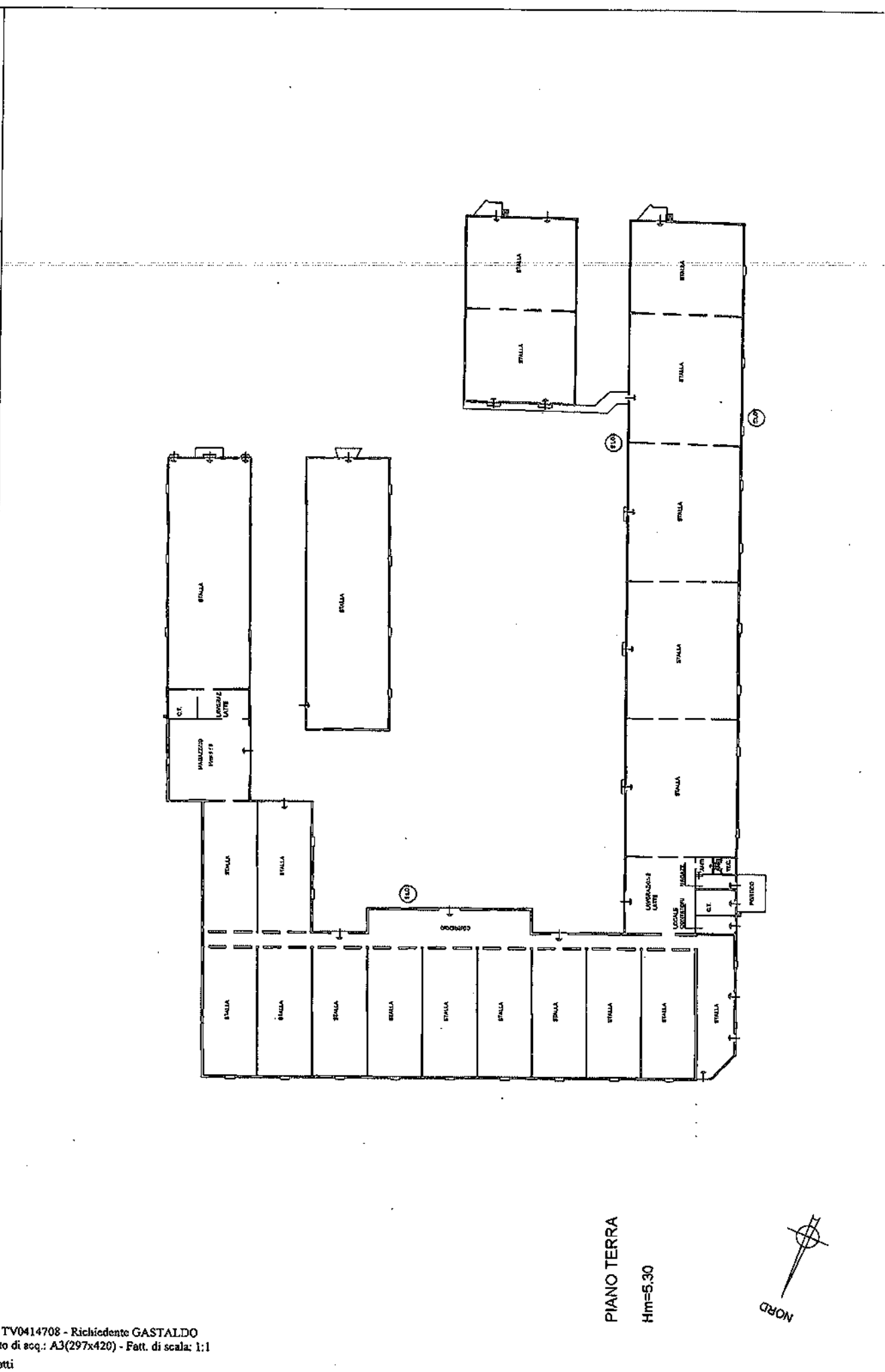


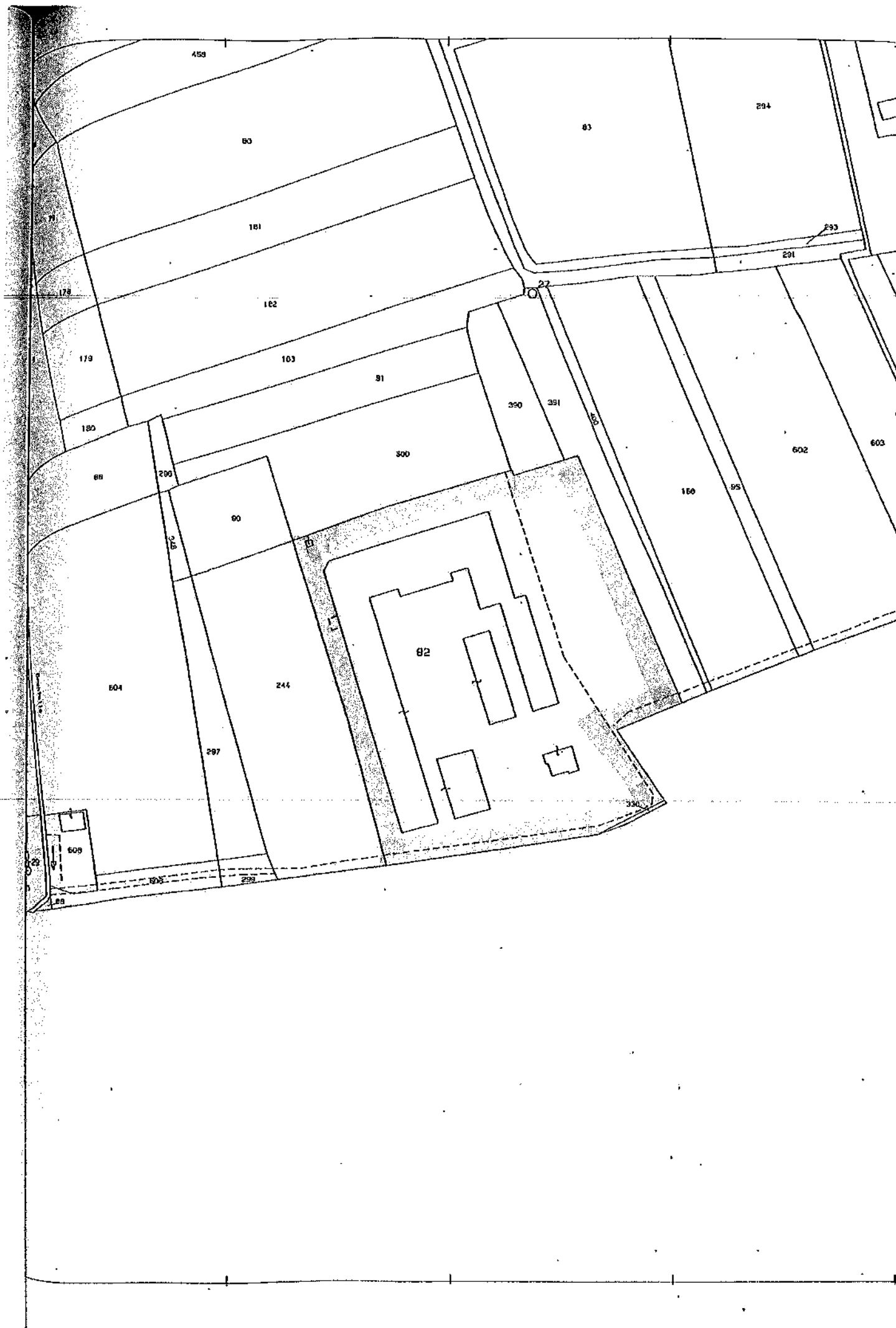
SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio DATA PROT. N.	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE E SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE Numero della partita Sezione o Comune censuario Foglio <u>9</u> Numero di mappa <u>92</u> Subalterno <u>4</u>
---	--

Compilata dal Geom. Dino.....
(Dispo, nome e cognome del tecnico)
FORNASIERO
 Iscritto all'Albo de geometri.....
 della Provincia di Treviso
 DATA 1-10-89
 Firma [Signature]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Treviso
 Dichiarazione protocollo n. TV0304310 del 21/05/2007
 Foglio: 1
 Particella: 92
 Subalterno: 8
 Via C3' Pozzebon
 c.d.r.
 Compilata da:
 Sinistra Achille
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Padova
 N. 2605





RELAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1)



FOTO 1



FOTO 2

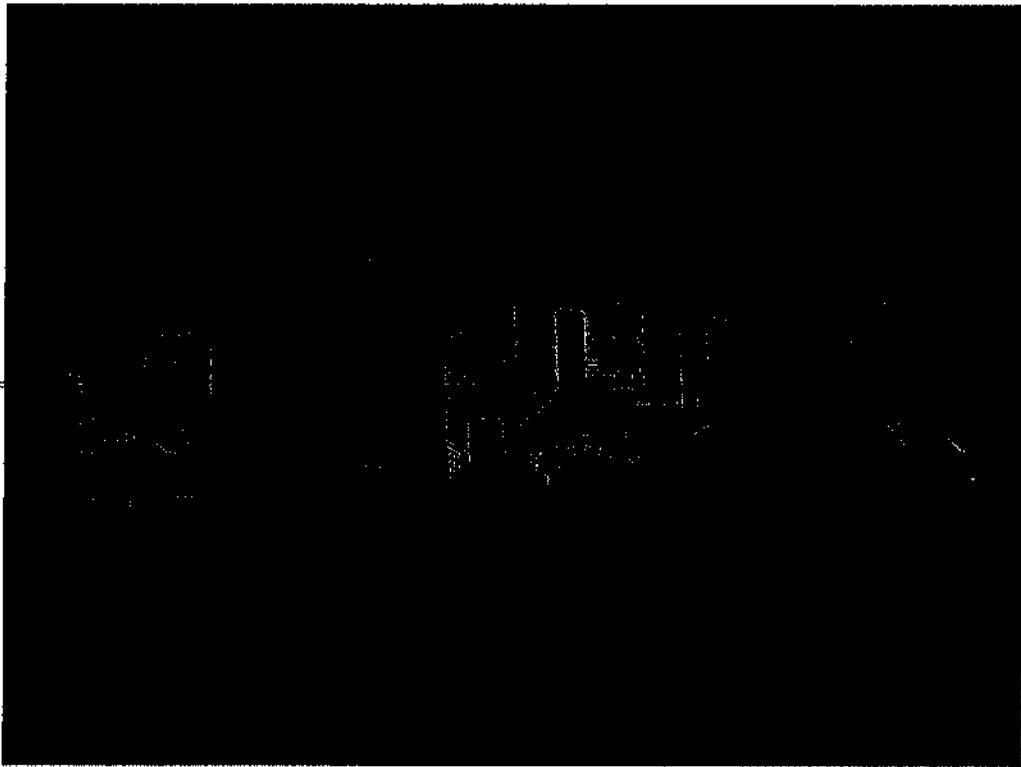


FOTO 3

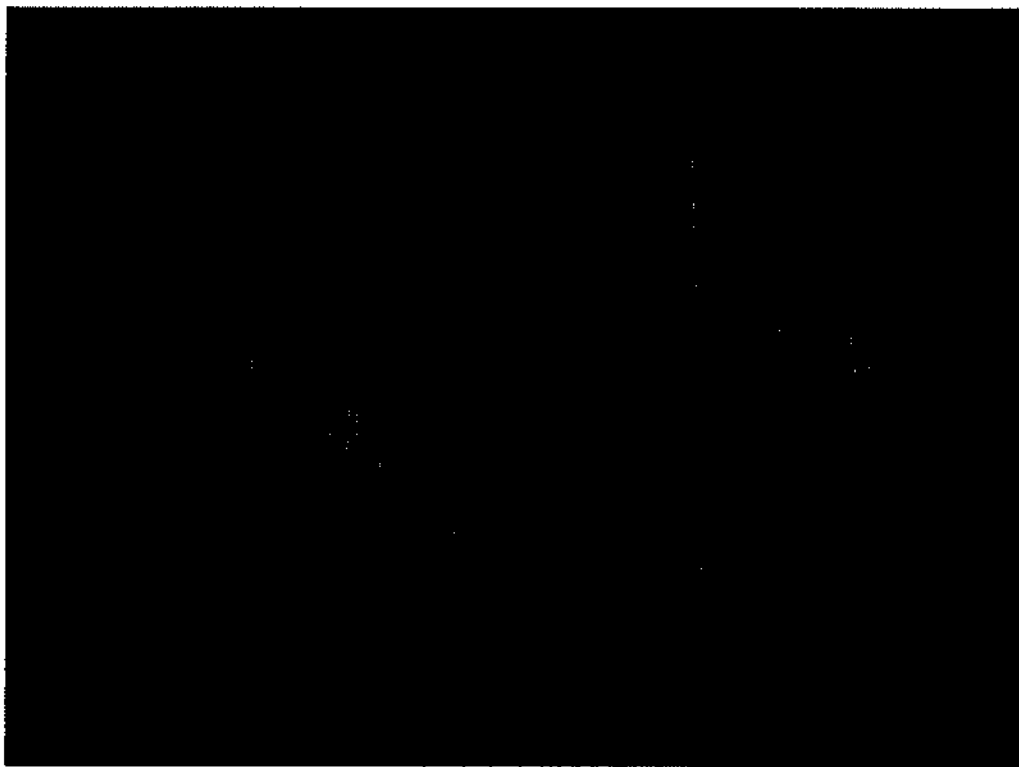


FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

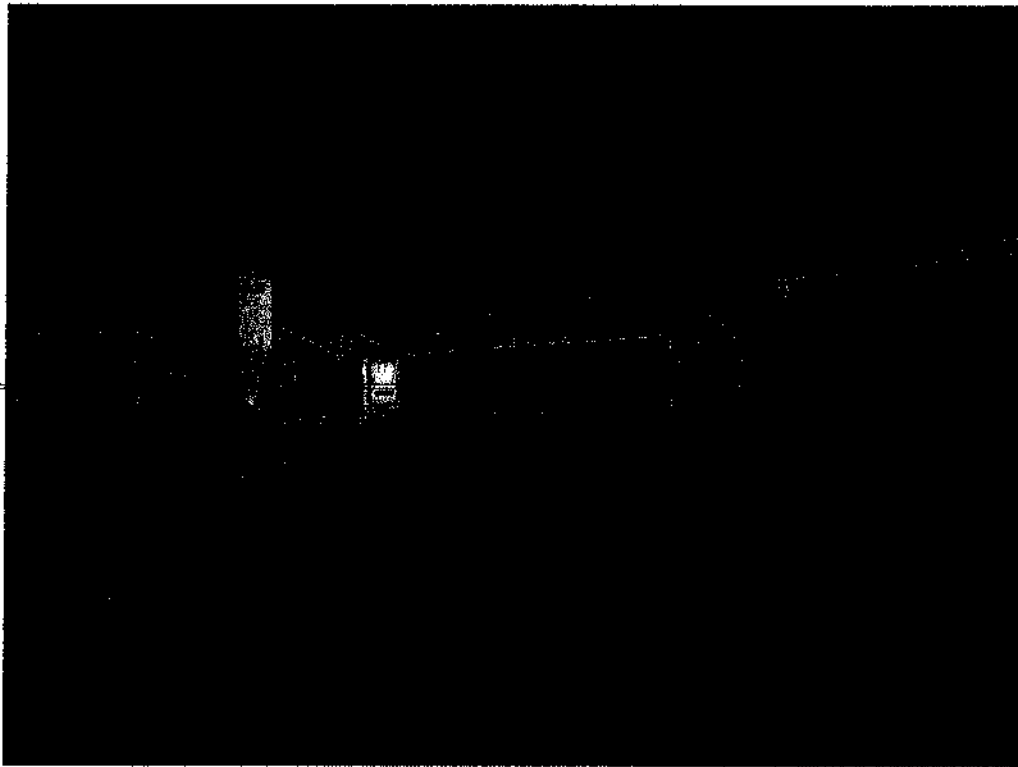


FOTO 7

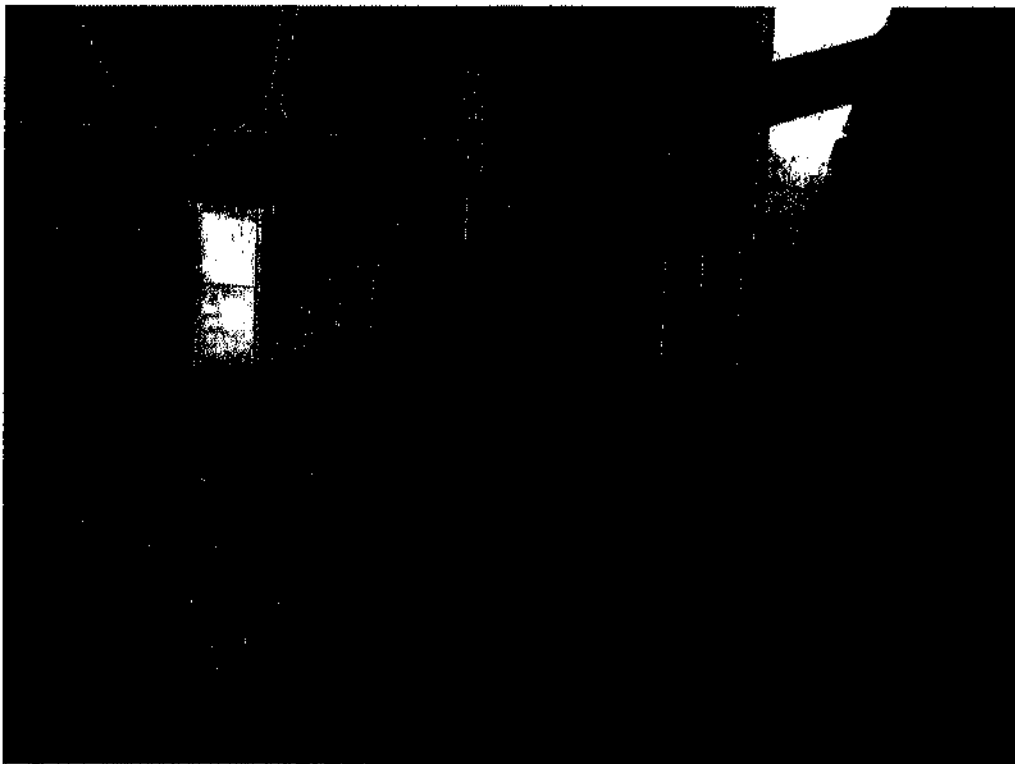


FOTO 8

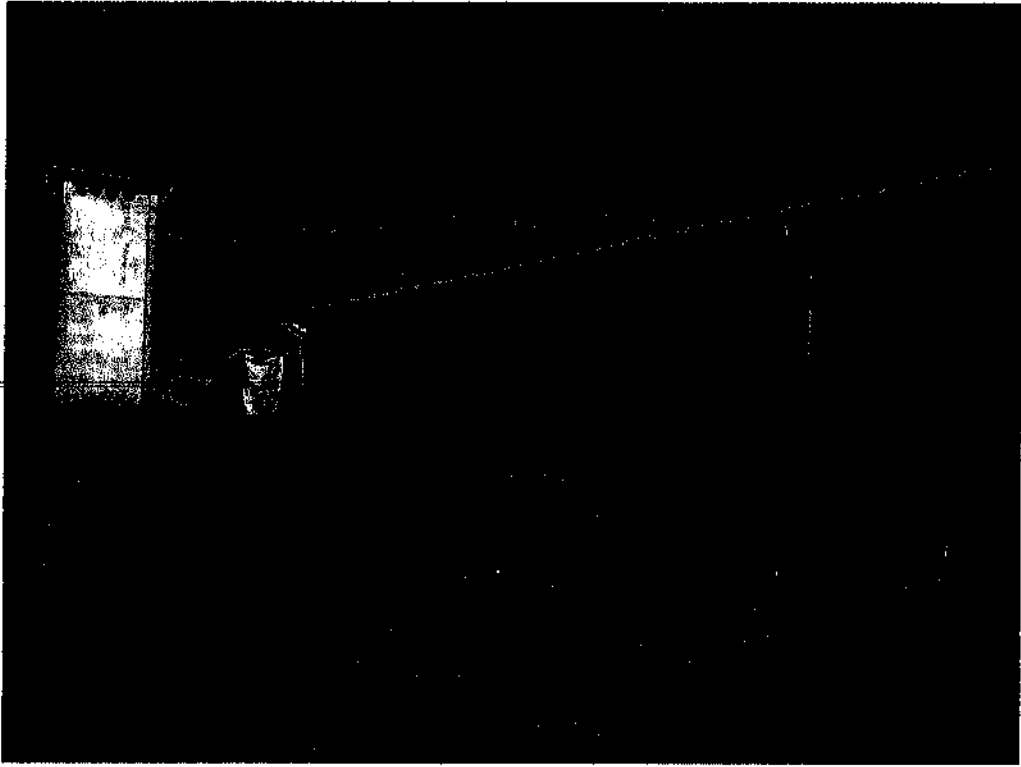


FOTO 9

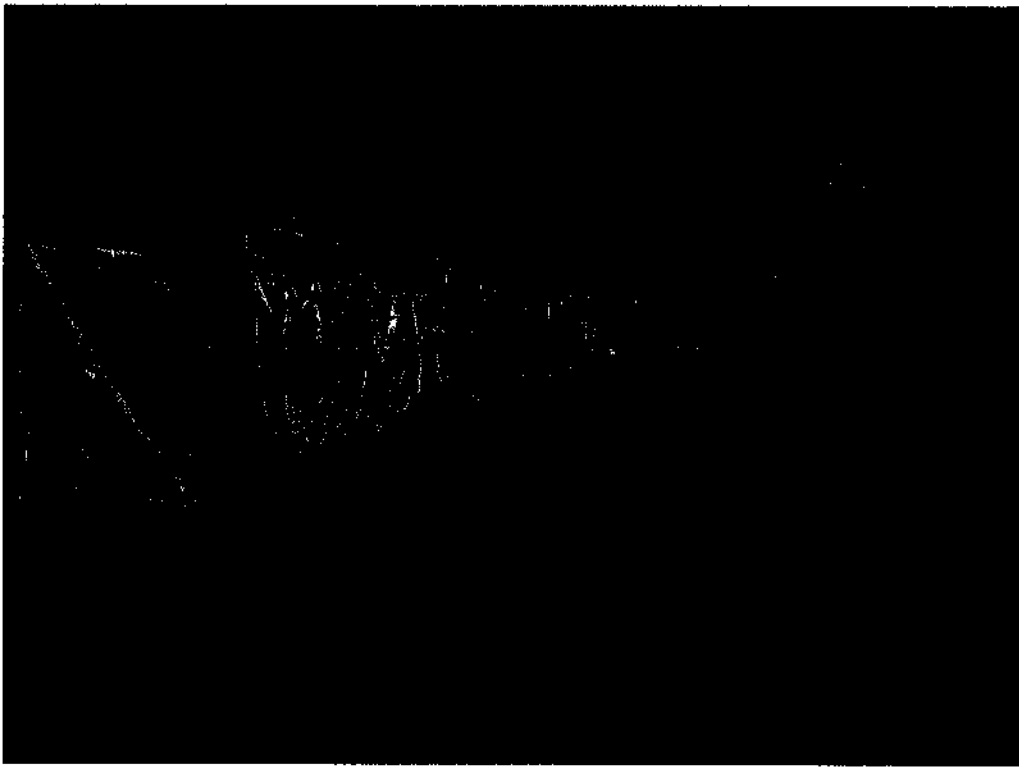


FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14

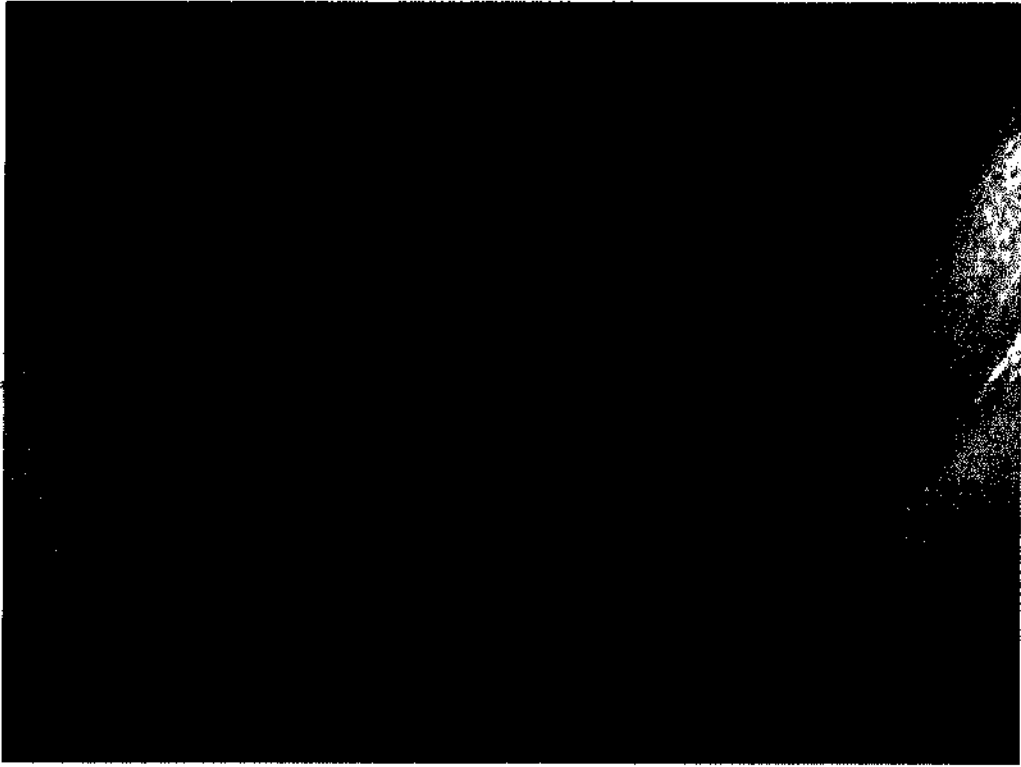


FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20

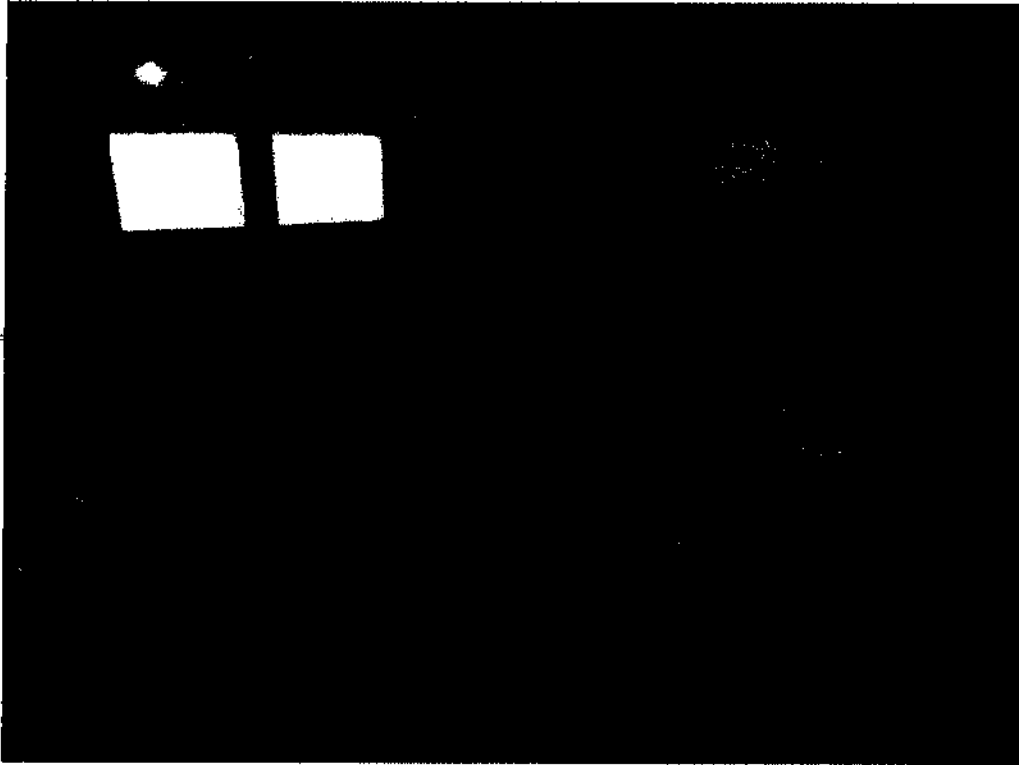


FOTO 21

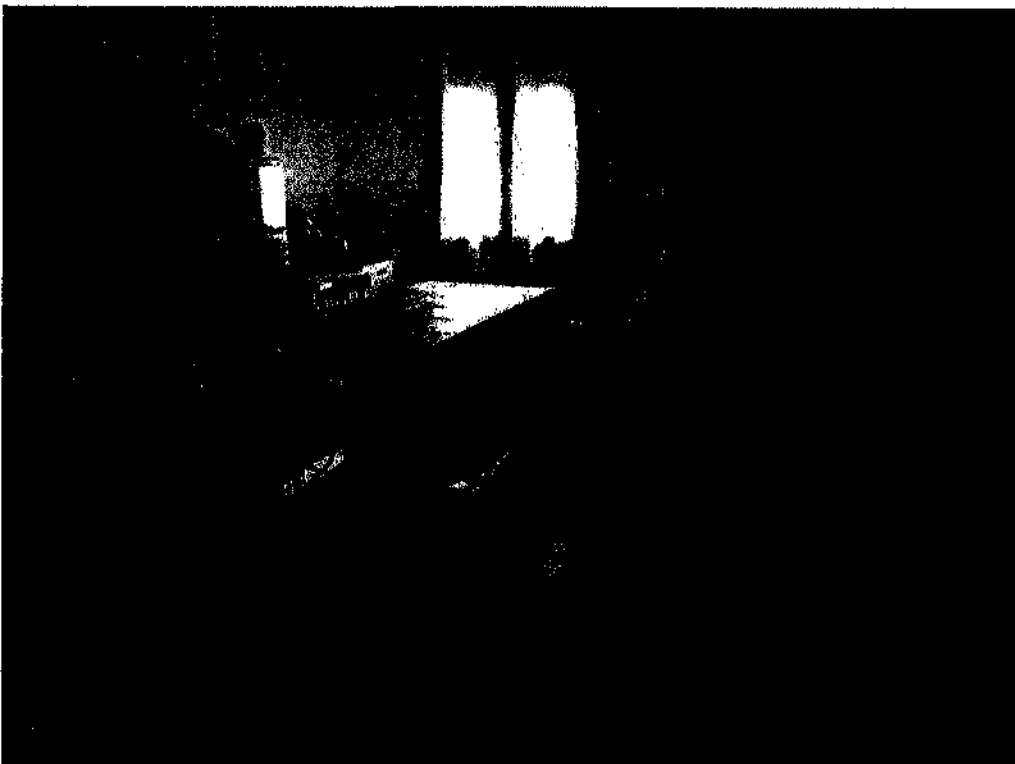


FOTO 22

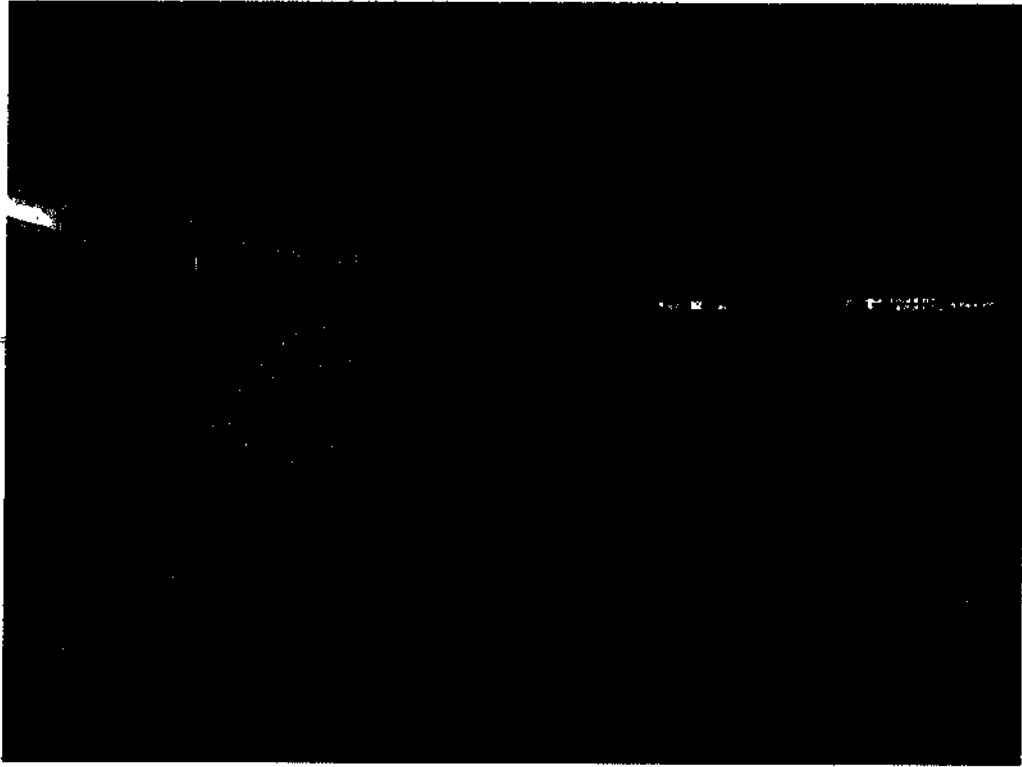


FOTO 23

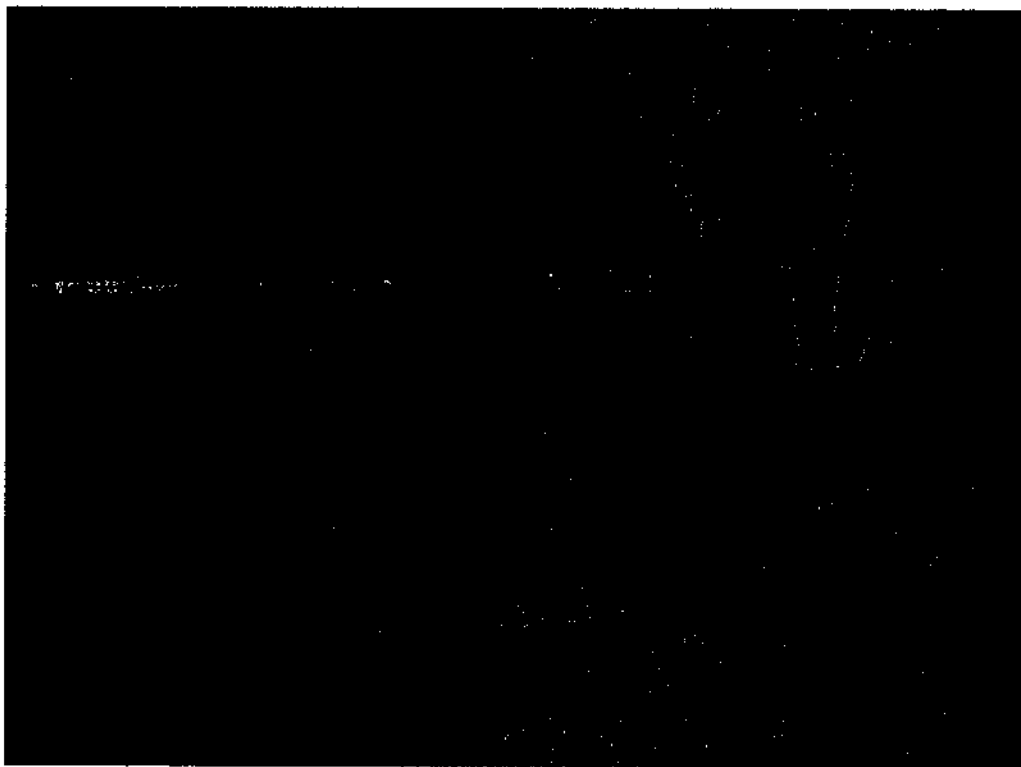


FOTO 24

N=7100

E=1900

Ufficio Provinciale di TREVISO - Direttore ING. GIUSEPPE SACCONI



Particelle 149

Per Visura

Comune ISTRANA
Poglio 10
Richiedente: GASTALDO

Scala originale 1/2000
Dimensione cornice 534.000 x 378.000 metri

6-Dic-2011 9 29
Prot. n TV0414688/2011

RELAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 2)



FOTO 1

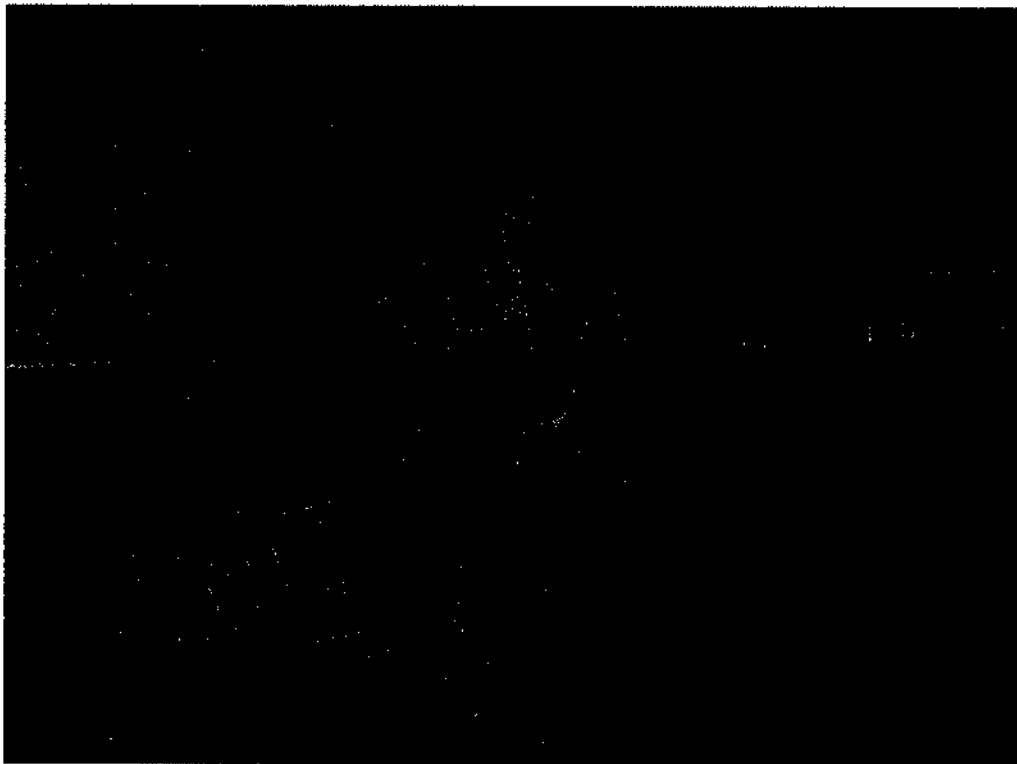


FOTO 2

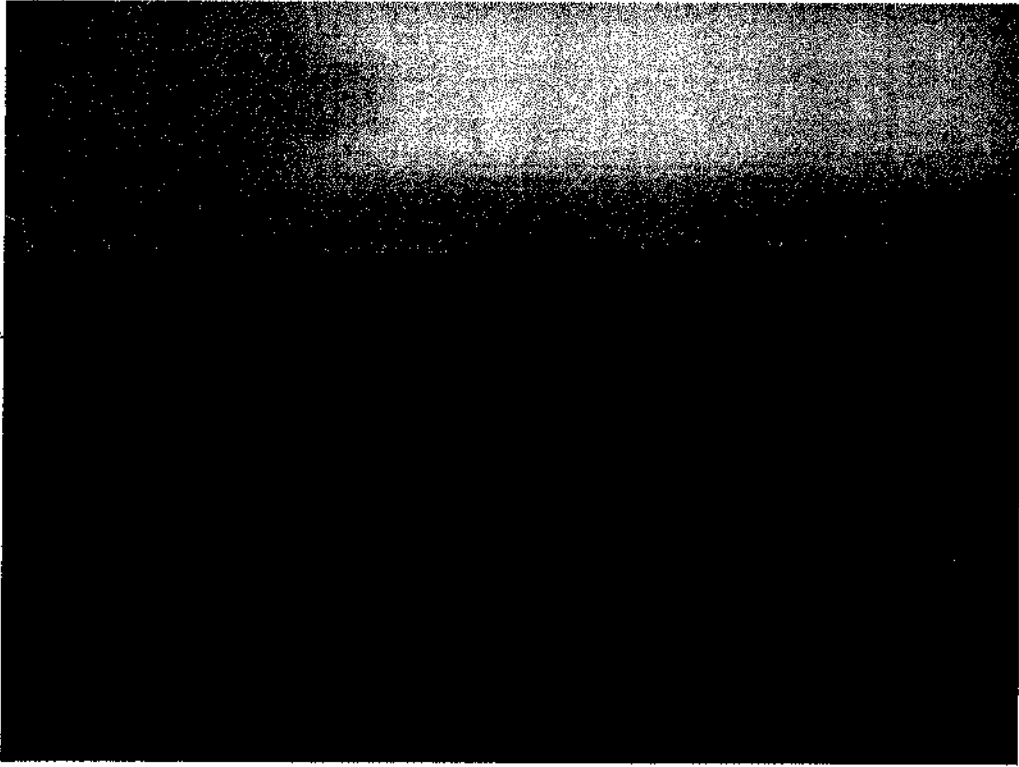


FOTO 3

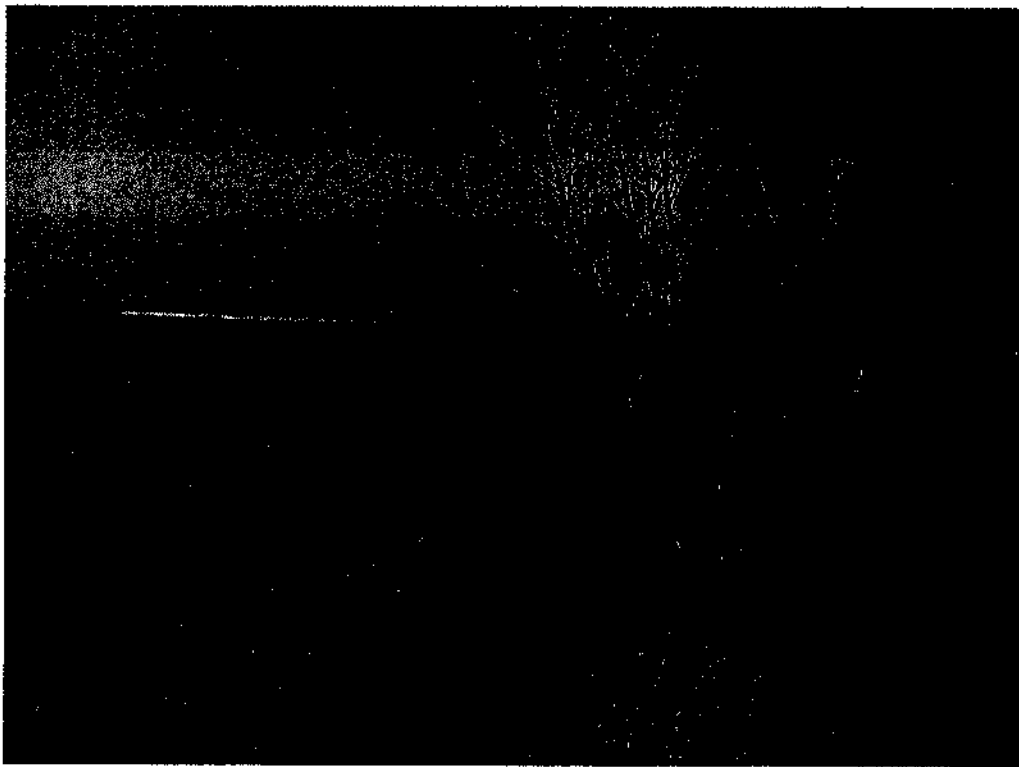


FOTO 4

PLANIMETRIE CATASTALI
LOTTO 3)

Completata da:
Sindaca Achille
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Padova
N. 2605

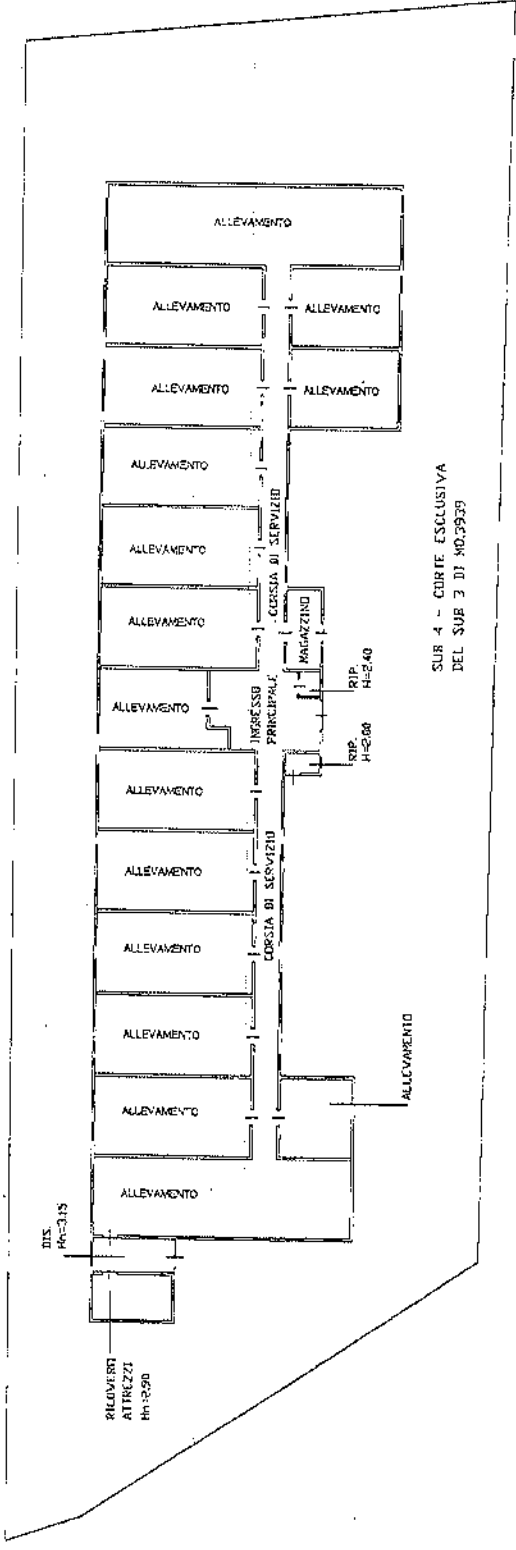
Identificativi Catastrali:
Sezione: D
Foglio: 3
Particelle: 147
Subalterno: 3

Dichiarazione protocollo n. 501475 del 24/12/2002
via Molino
civ.

Agenzia del territorio
CALISTO FABBRICATI
Sede in Via S. Girolamo 186 - 31044 Montebelluna (TV)
Ufficio provinciale di Treviso

Scala 1:500

PIANO TERRA Hm=4,20



SUR 4 - CURTE ESCLUSIVA
DEL SUB 3 DI MC.3939



RELAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 3)

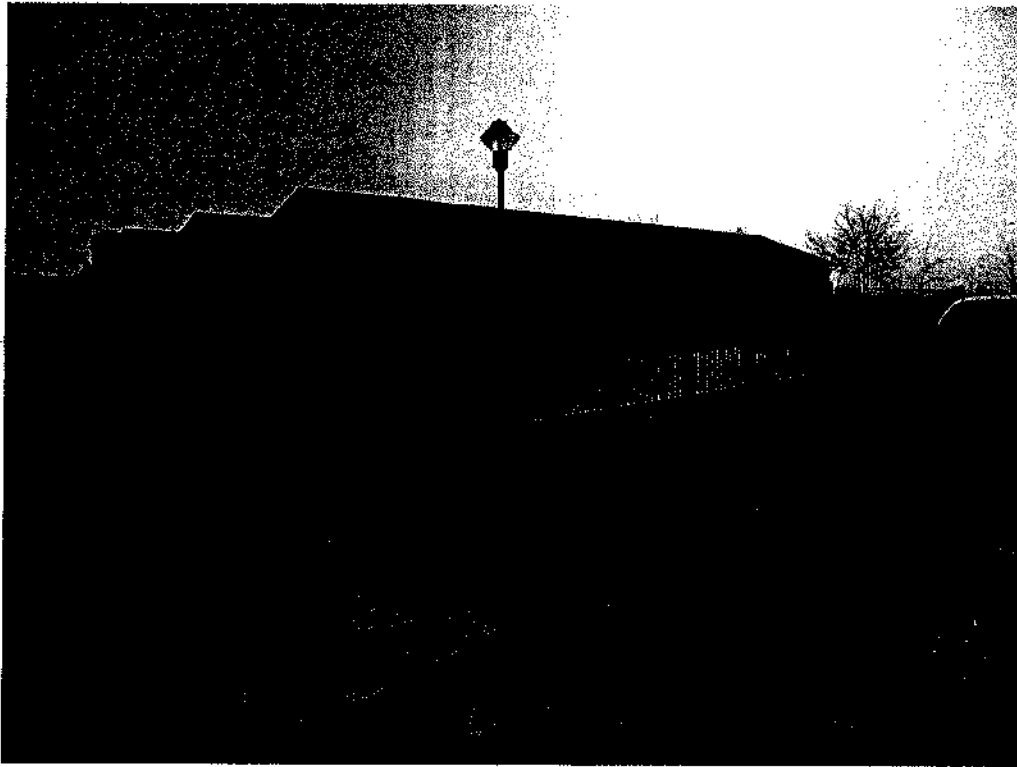


FOTO 1



FOTO 2

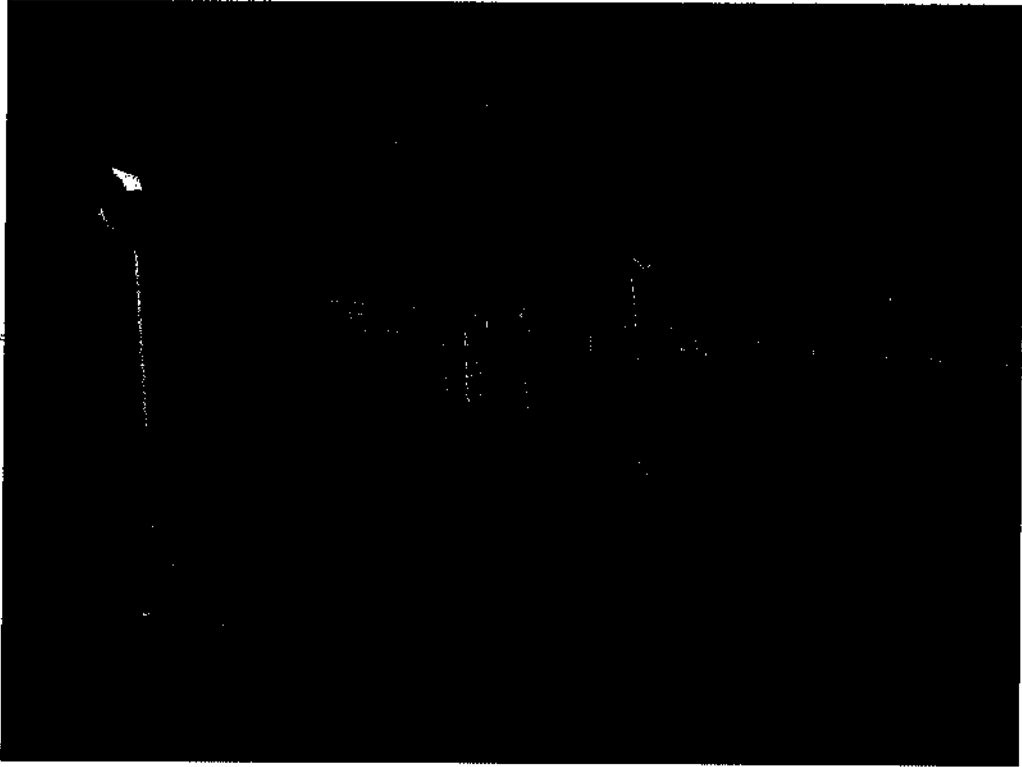


FOTO 3

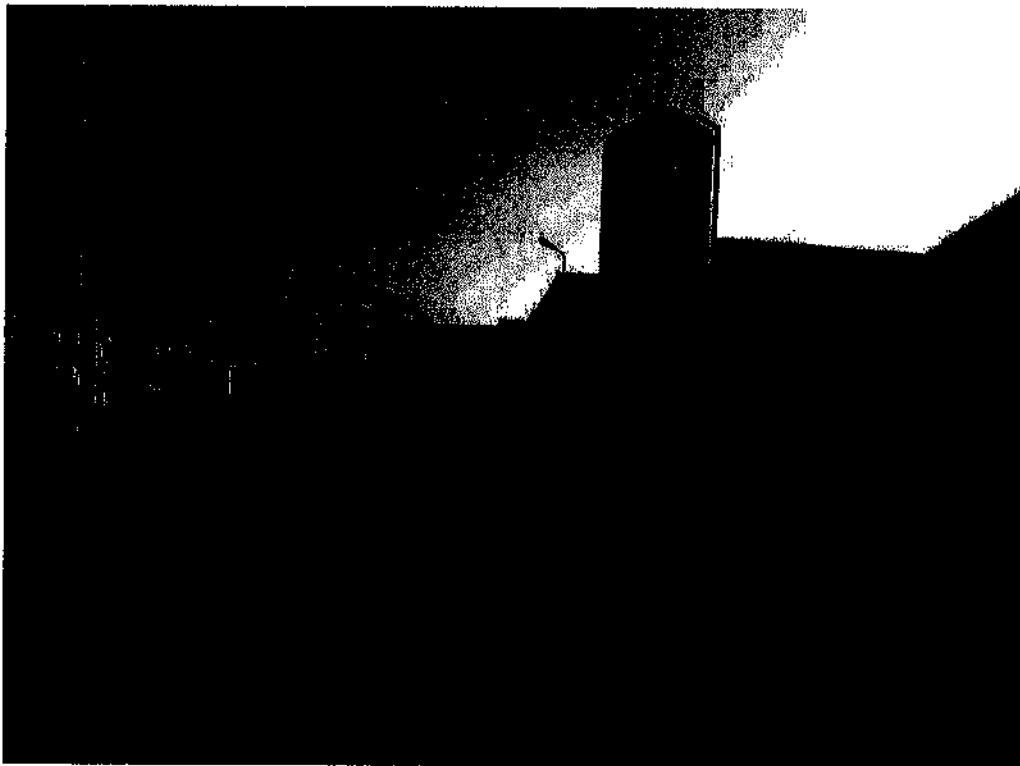


FOTO 4

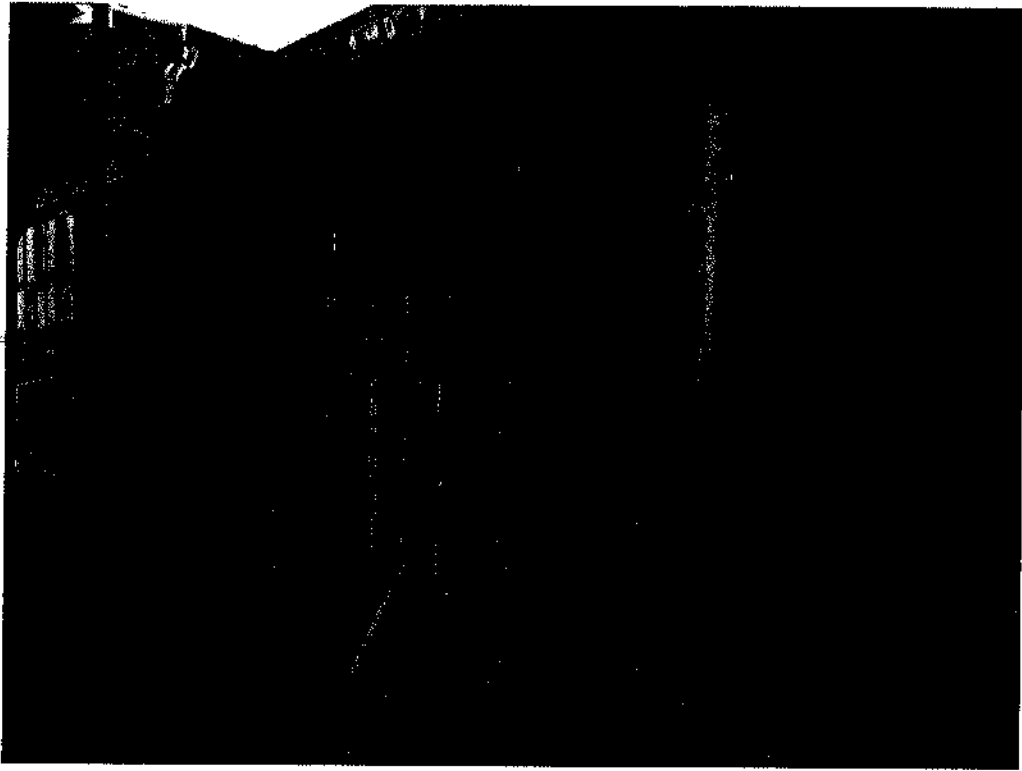


FOTO 5



FOTO 6

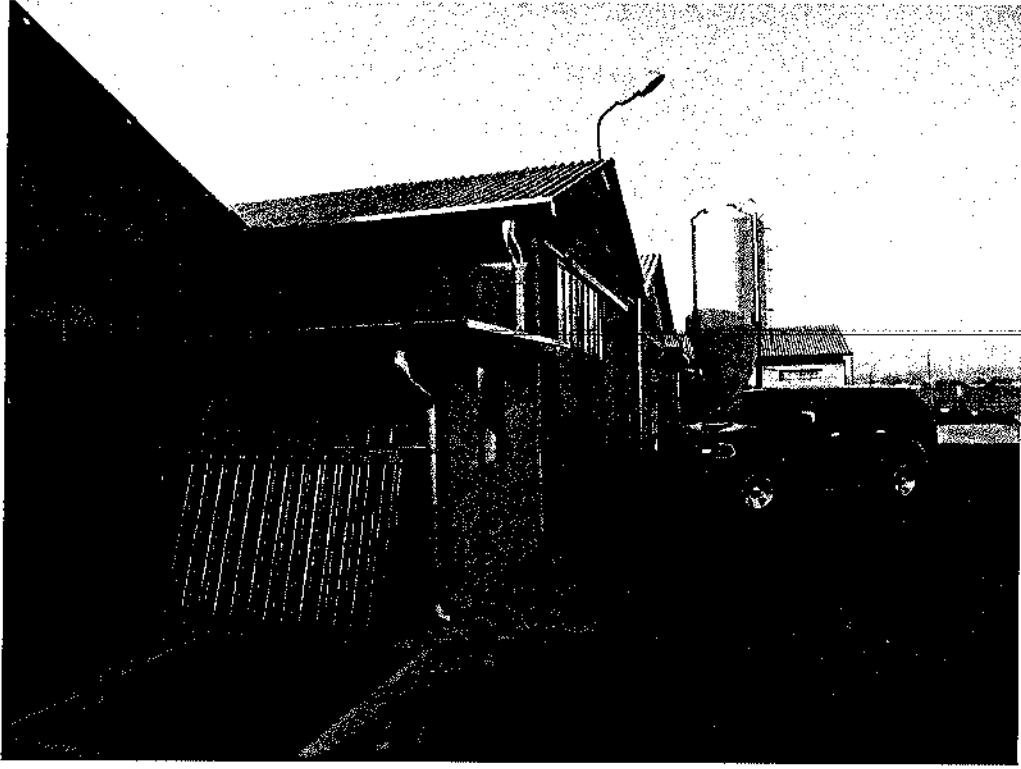


FOTO 7

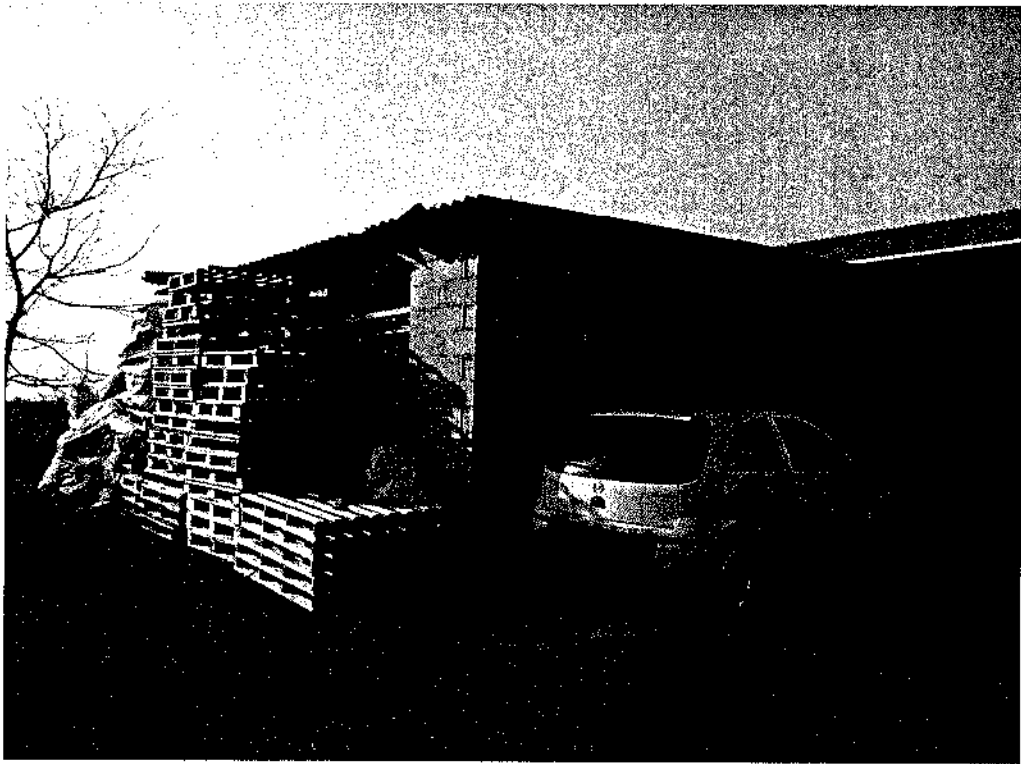


FOTO 8

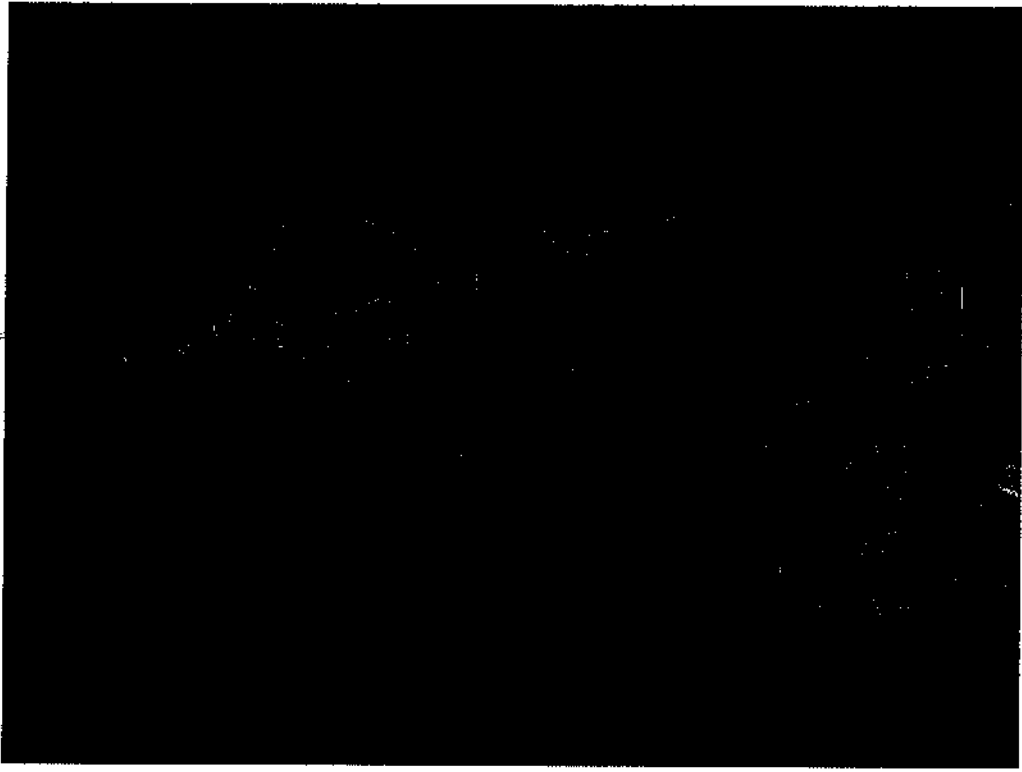


FOTO 9



FOTO 10

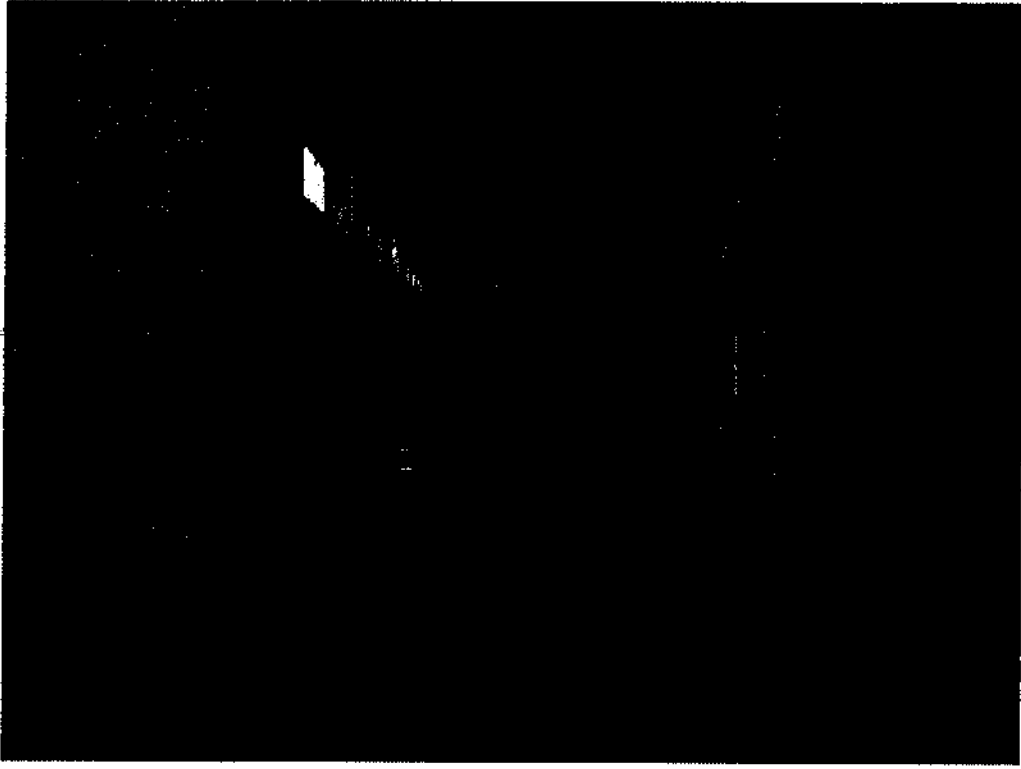


FOTO 11

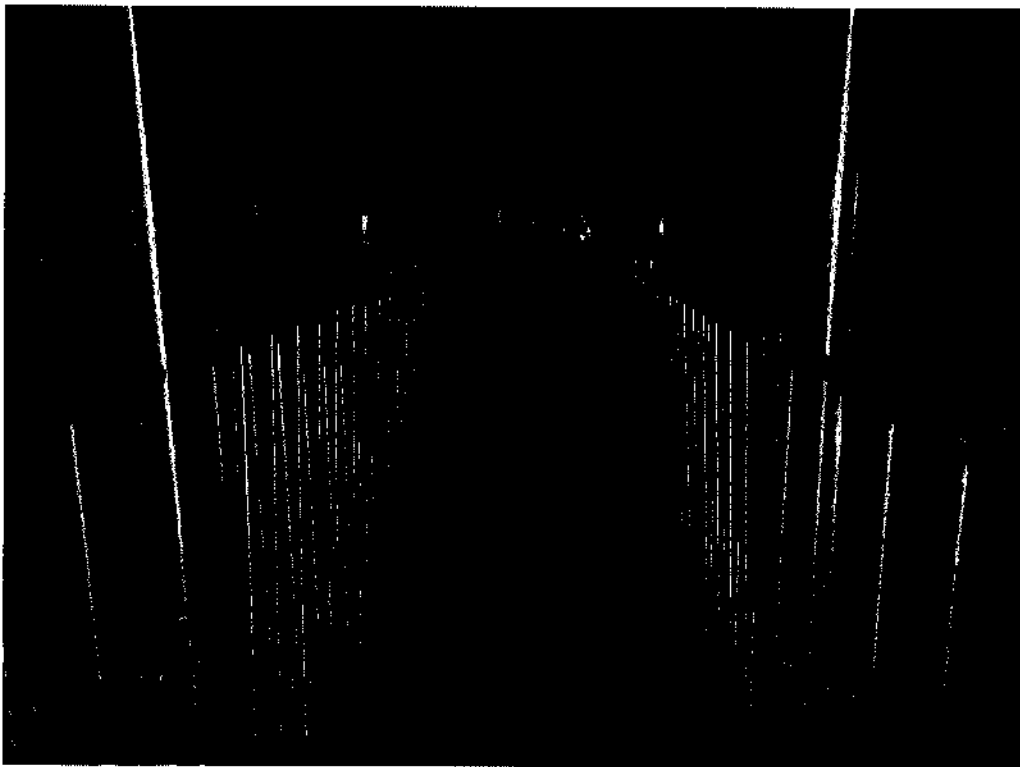


FOTO 12

PLANIMETRIE CATASTALI

LOTTO 4)

MODULARIO
P. Fog. mod. 407



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI-L. 11 APRILE 1998, N. 602)

Lire
100

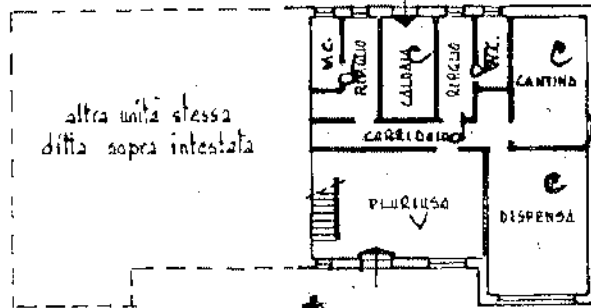
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TAGLIO DI PO Via Pac. Gi. Zen. 118

Ditta [redacted] e [redacted] coniugi

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROVIGO

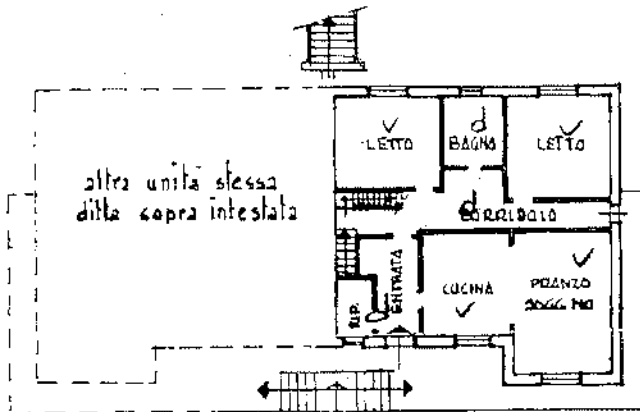
Piano Terra

h = 3.00



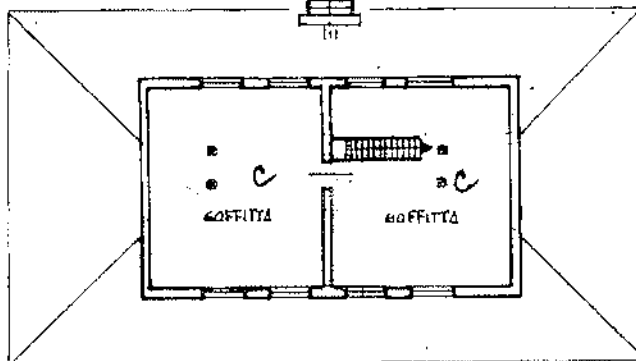
Primo Piano

h = 3.00



Piano Sottotetto

h = 1.80

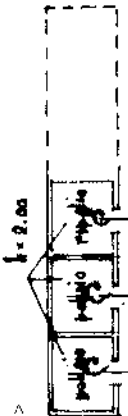


ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

P.T.



Situazione di Taglio di Po - Subalterno I - Foglio 10 Particella 103 - Subalterno I - Provincia di Treviso - Catasto Edilizio Urbano

N.C.E.U.	103/05
NUMERO	10
NUMERO	103
QUALIFICAZIONE	1
POSTA	41
PARTECIPA	

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

GRATA

PROT. N° 60

25 MAR 1985



Compilata dal Geom.

FRANCO SPADON

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di ROVIGO

DATA 25-2-1985

Firma: [Signature]

MOD. 11
P. n. 407



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

Mod. 11 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

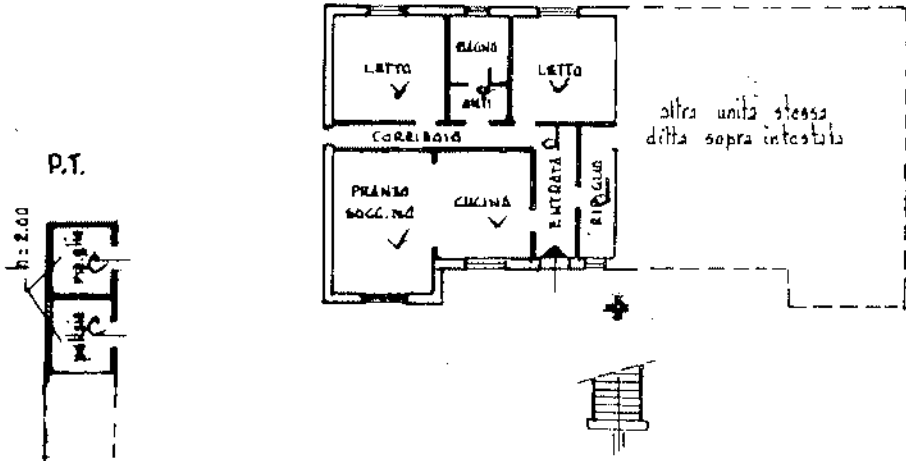
(R. DECRETI-LEGGE 13 APRILE 1976, N. 65)

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di TAGLIO DI PO Via Loc. Ca Zen. 118

Dima [redacted] e [redacted] caniugi

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROVIGO

Piano Terra
h = 3.00



N.C.E.U.	102/85
FOGLIO	40
MAPPALI	112
SUBALTEMO	2
BISTA	22
PARTITA	

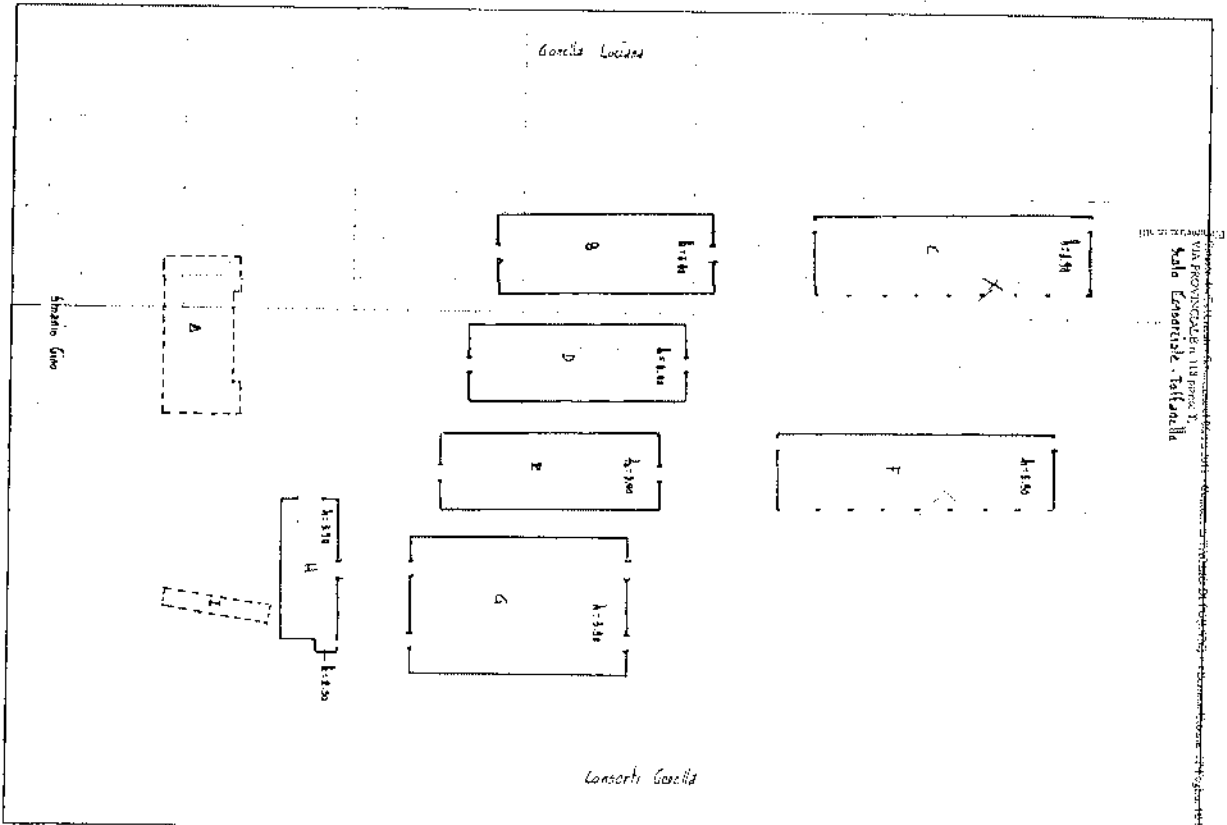
ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

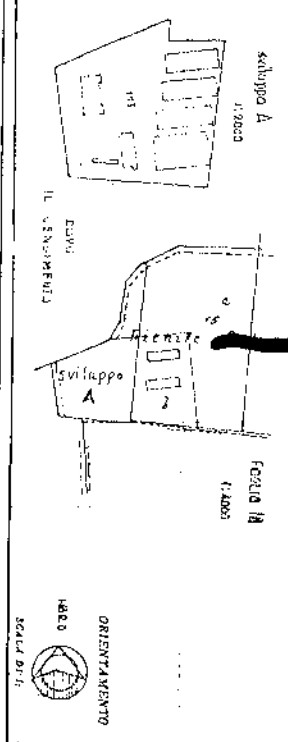
DATA 25 MAR 1985
 PROT. N° 40

Compilata dal Geam
FRANCA SPADAN
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di ROVIGO
 DATA 25-2-1985
 Firma: [Signature]



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 Provincia dell'immobile: **Genova** - Comune: **RAVIGLIO** - R. P.C. n. **100**
 Foglio **GZ00.458**
 Ditta **[REDACTED]** - Contigi **[REDACTED]**
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esareale di **RAVIGLIO**

- CONSISTENZA SEQUAZIENZA
- A - abitazione
 - I - pollai
 - B - stalla
 - C - stalla
 - D - stalla
 - E - stalla
 - F - stalla
 - G - stalla
 - H - magazzino

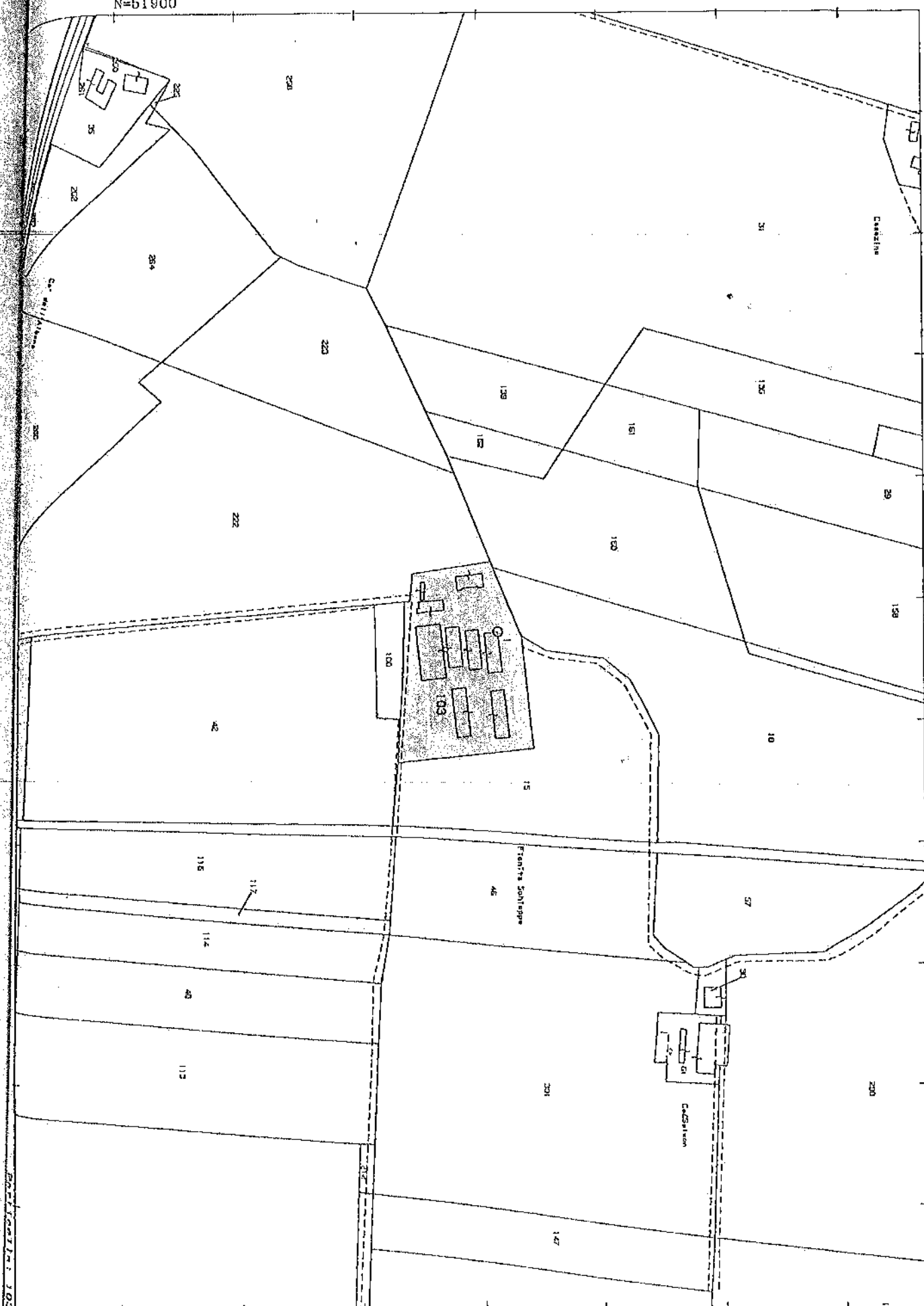


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DIVERSE

DATA	03/1985
PROF. n°	40
	403
	4
	22

Compilato dal **Geo. PRANTO**
 Istituto all. del **Geometra della Provincia di RAVIGLIO**
 del **19-2-85**
 Firma: **[Signature]**

N=51900



RELAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 4)

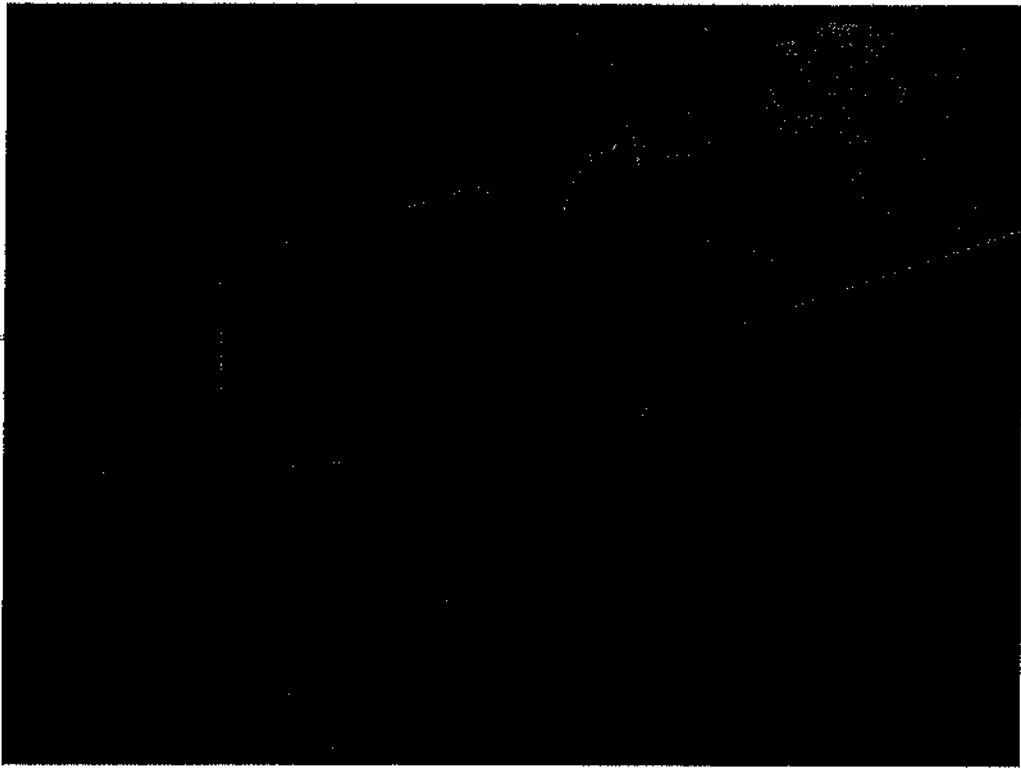


FOTO 1

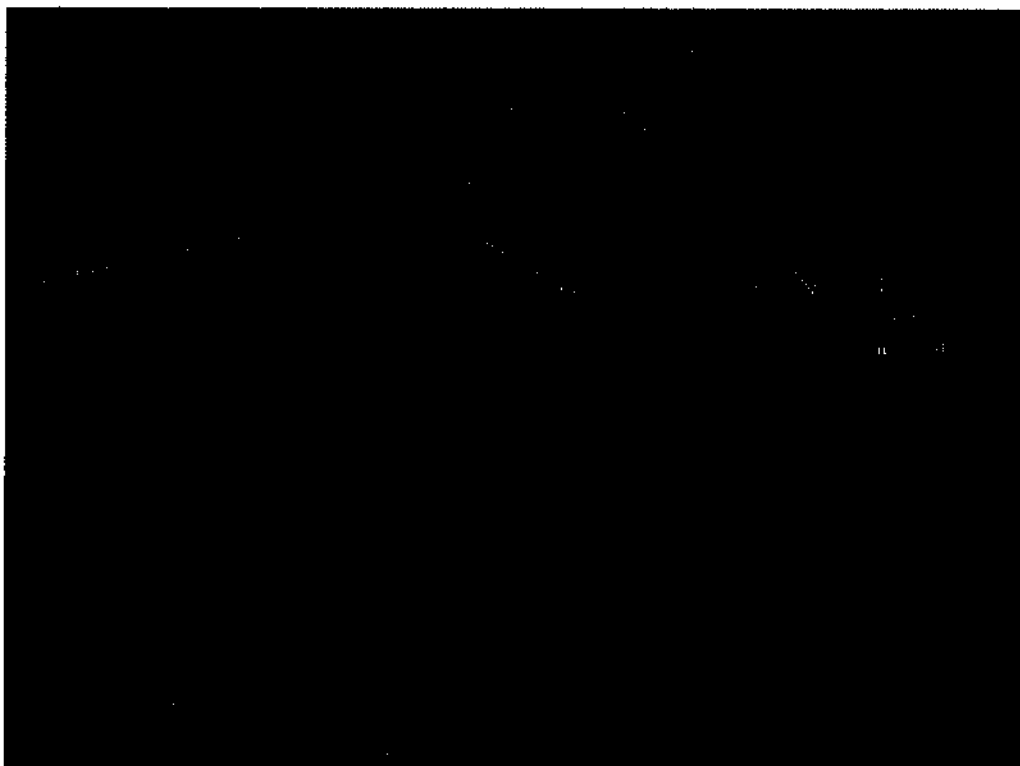


FOTO 2



FOTO 3

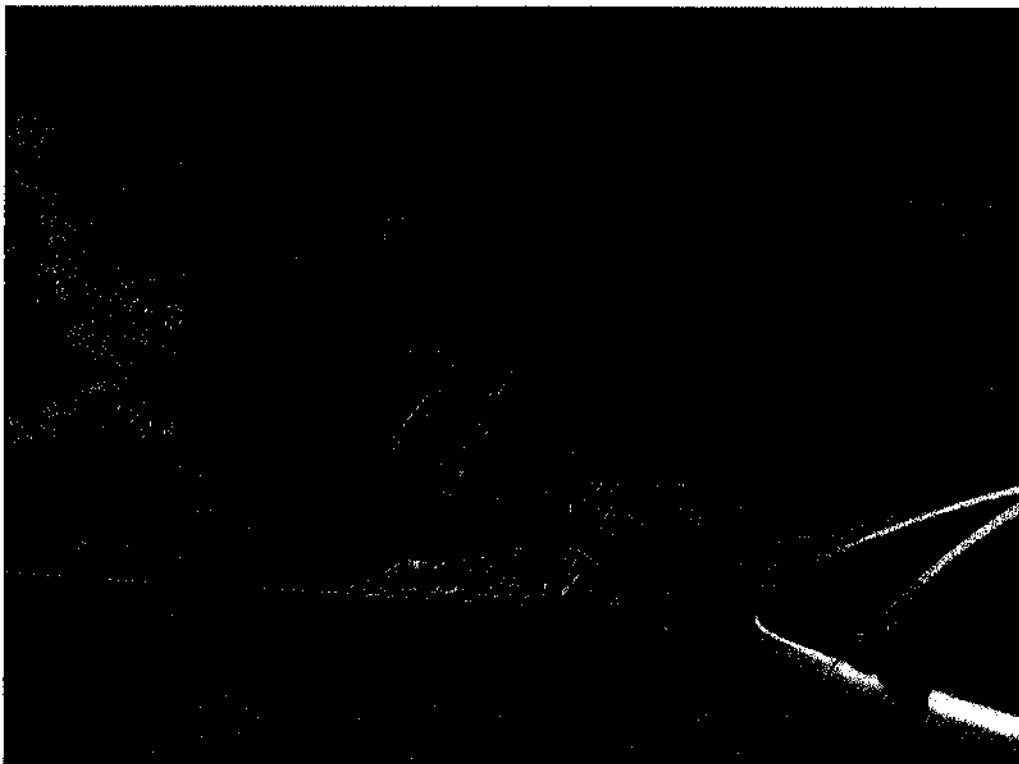


FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8

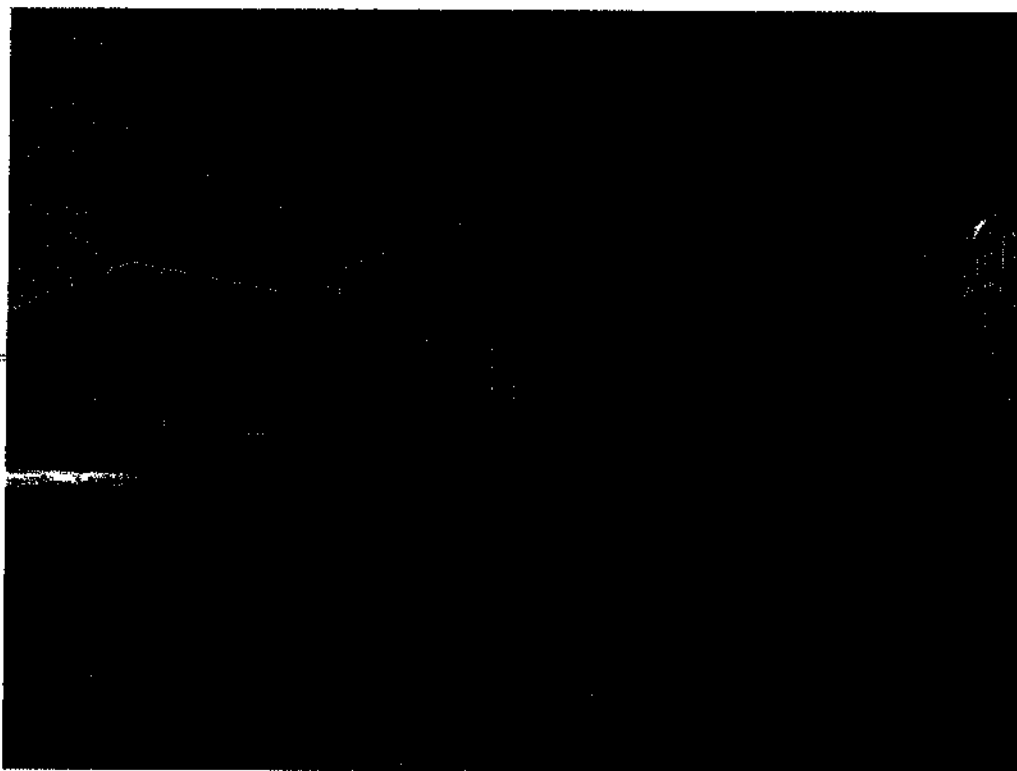


FOTO 9

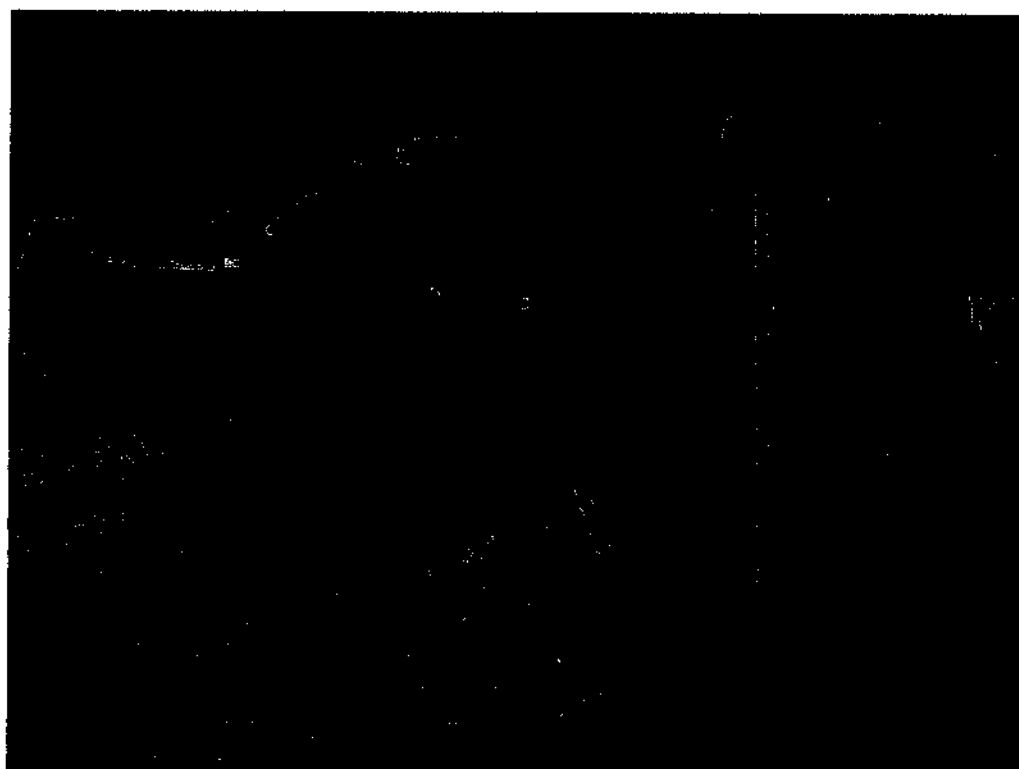


FOTO 10

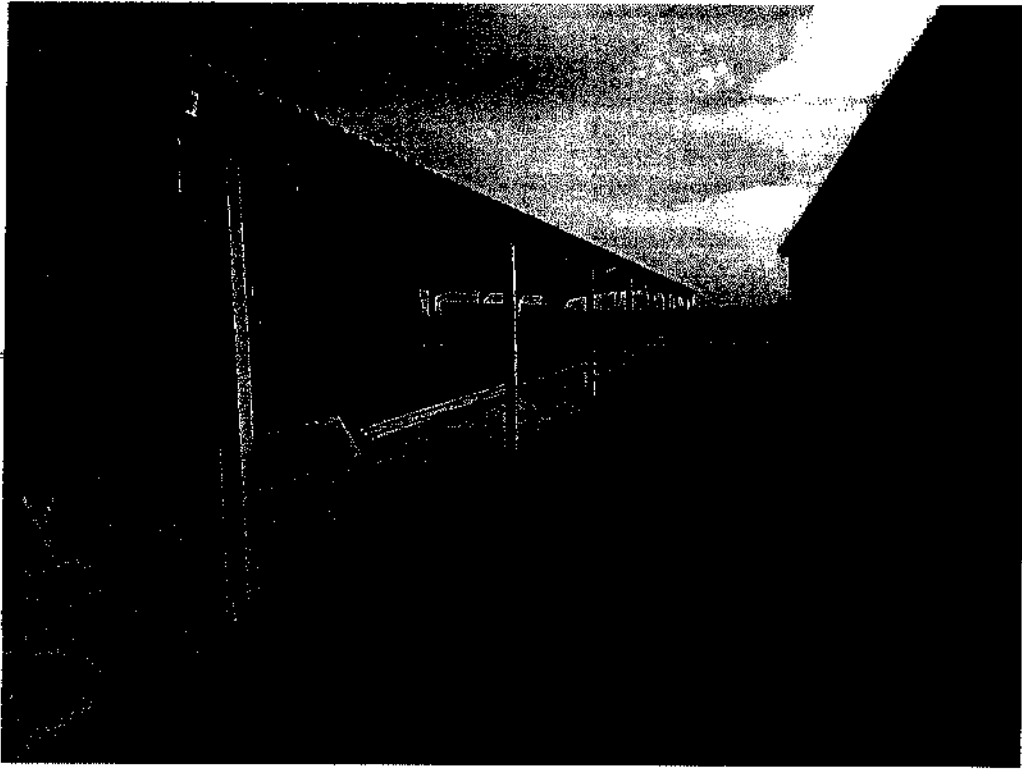


FOTO 11

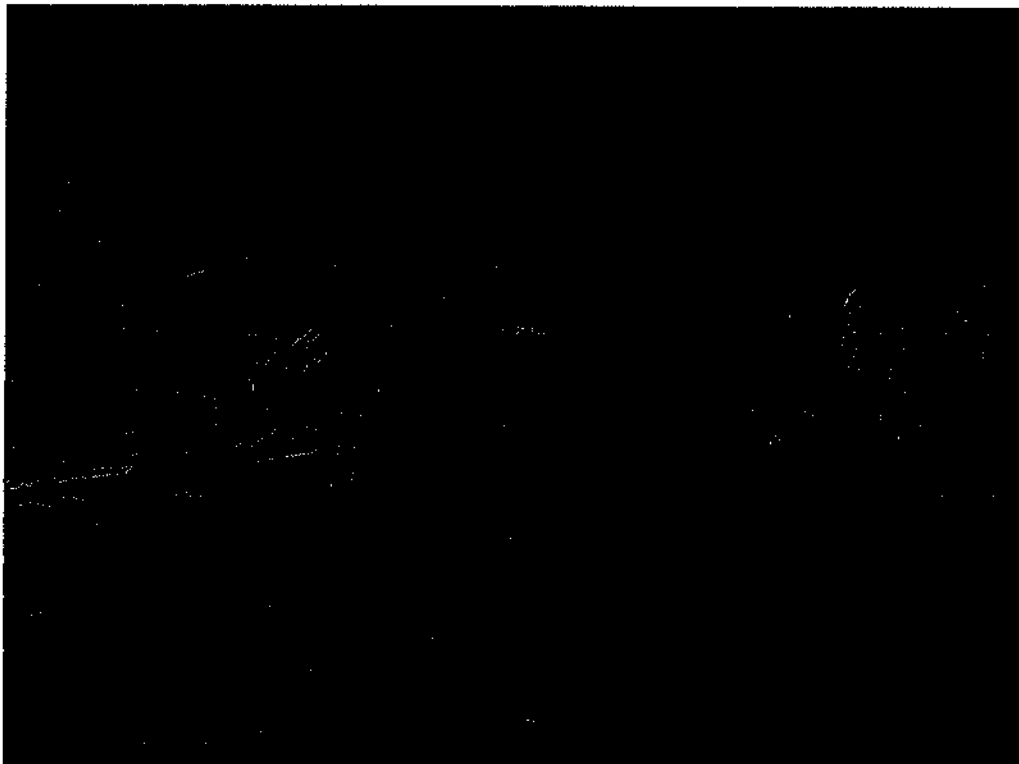


FOTO 12

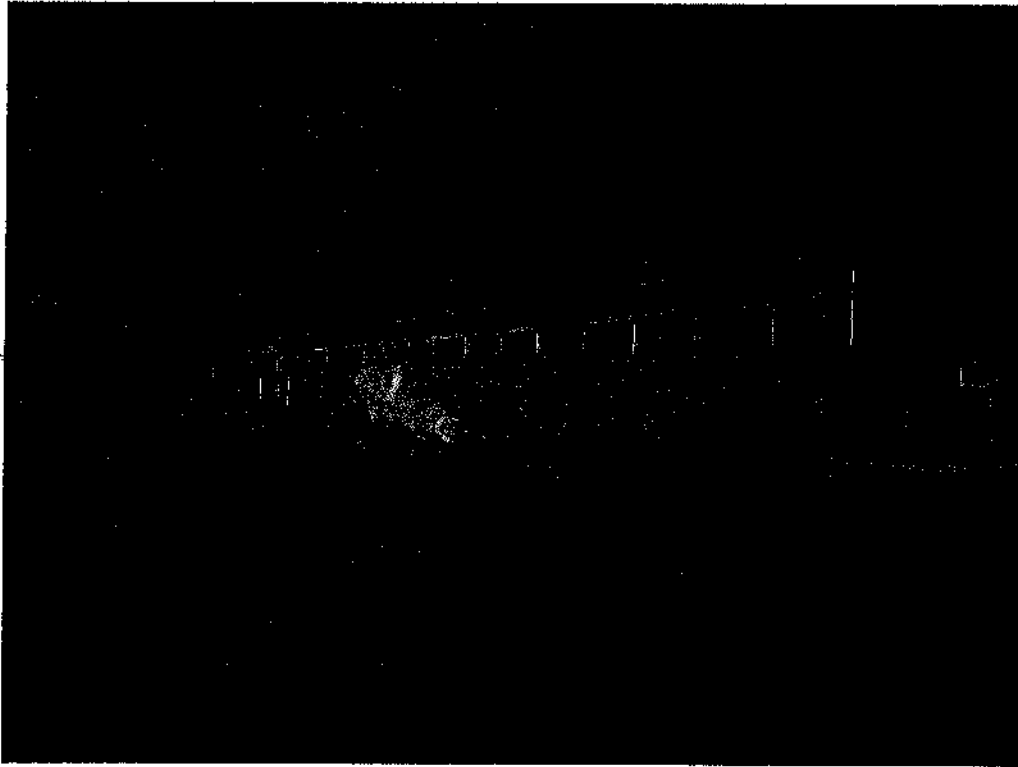


FOTO 13



FOTO 14

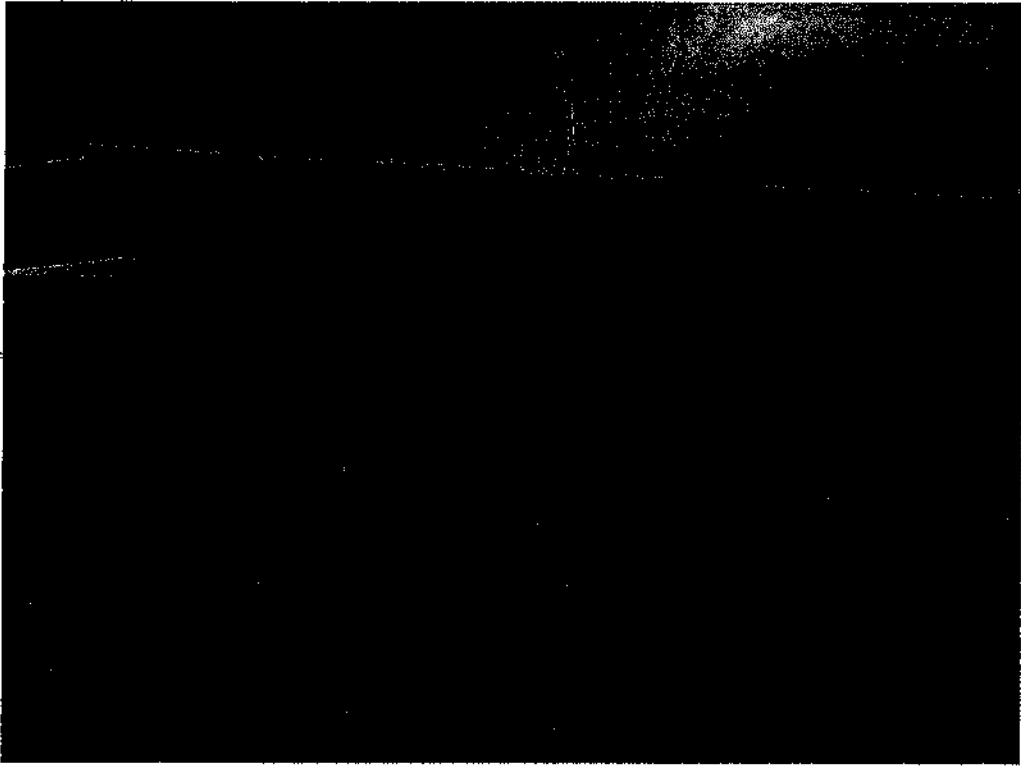


FOTO 15

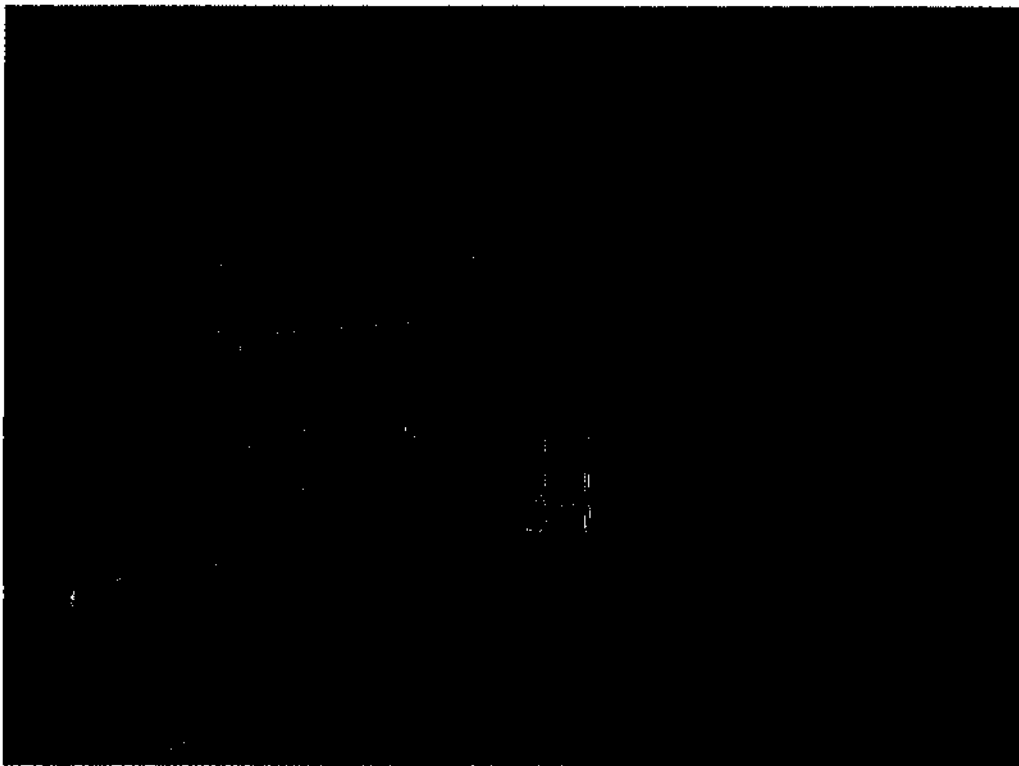


FOTO 16

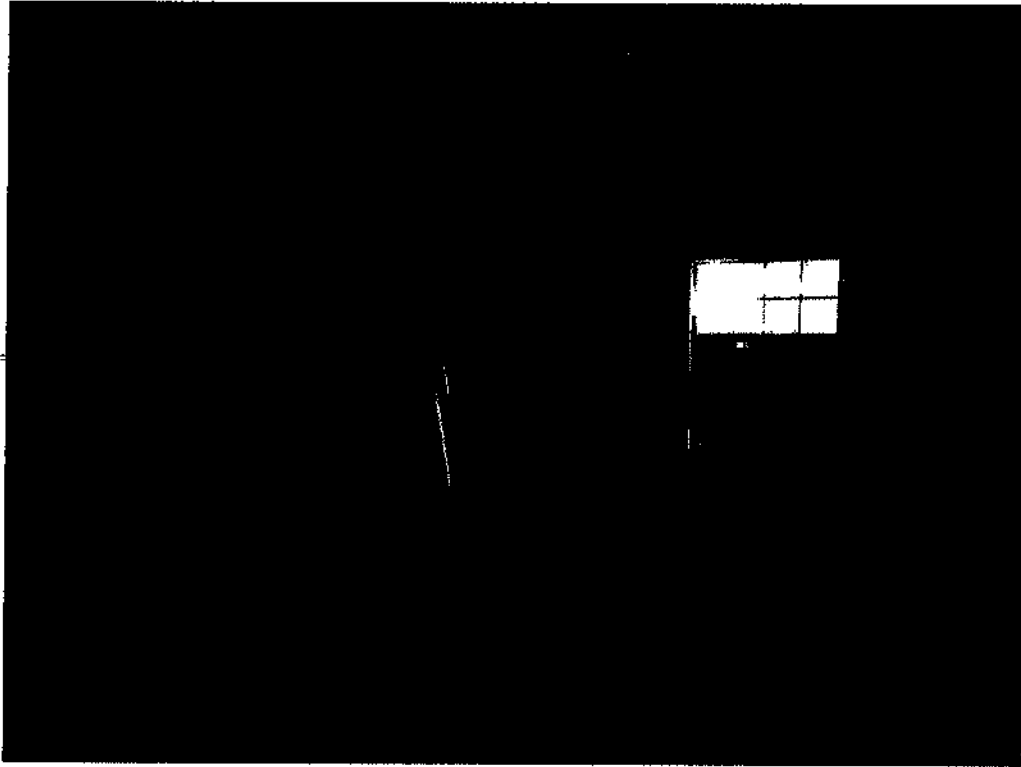


FOTO 17

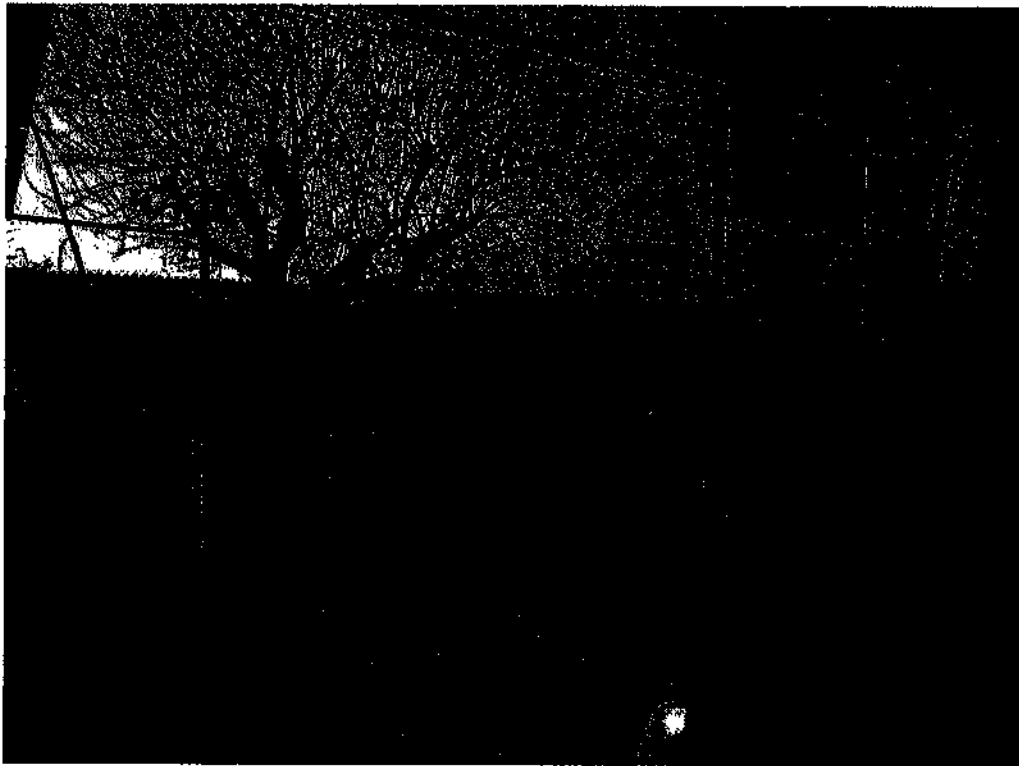


FOTO 18

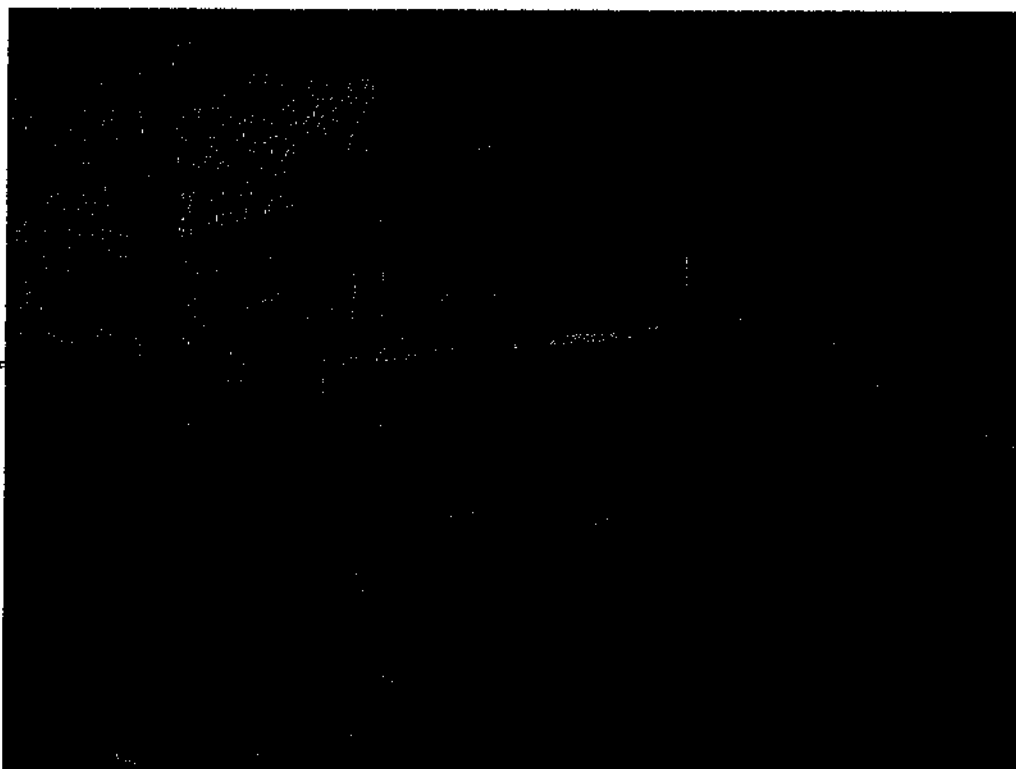


FOTO 19



FOTO 20

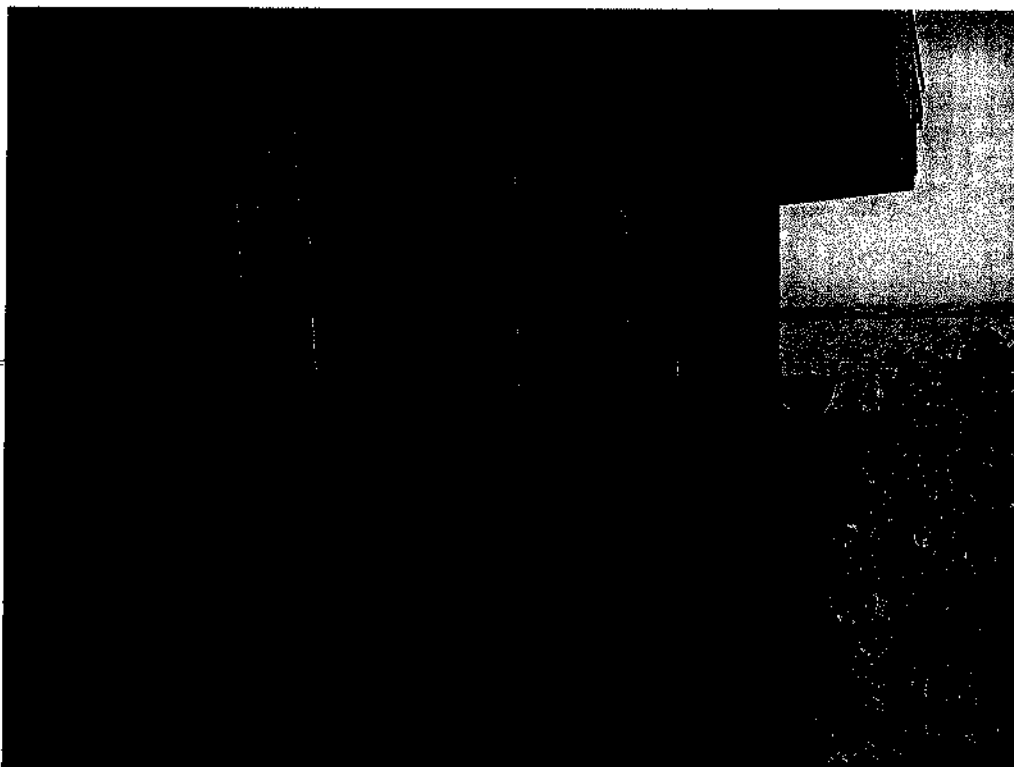


FOTO 21

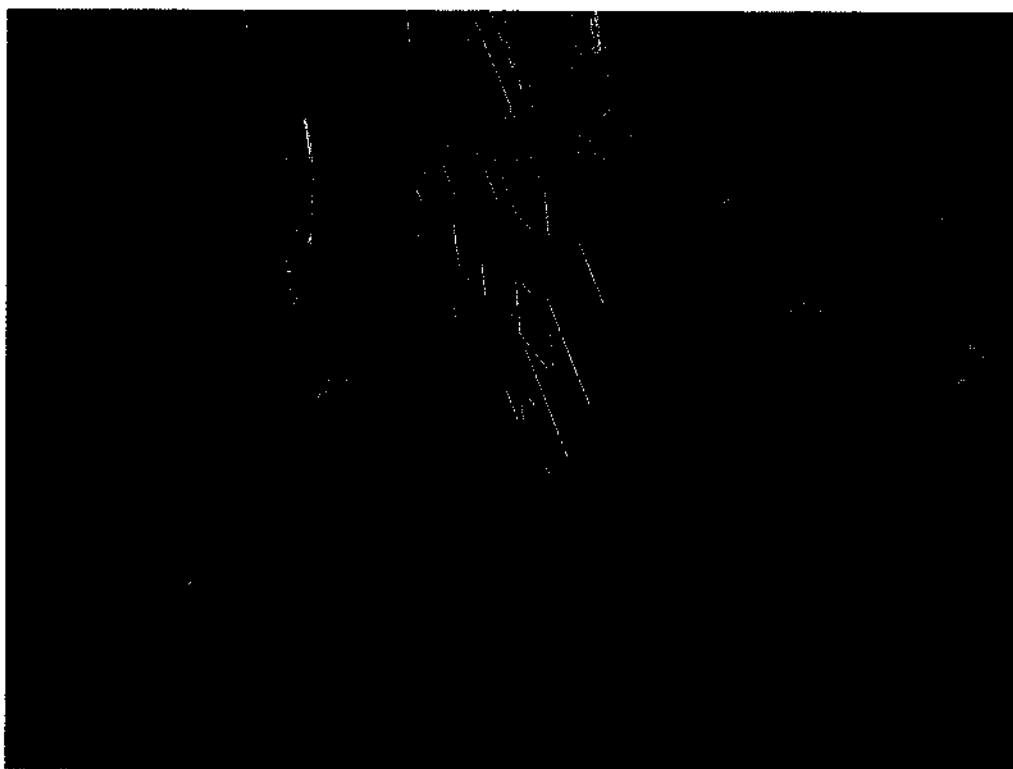


FOTO 22



FOTO 23

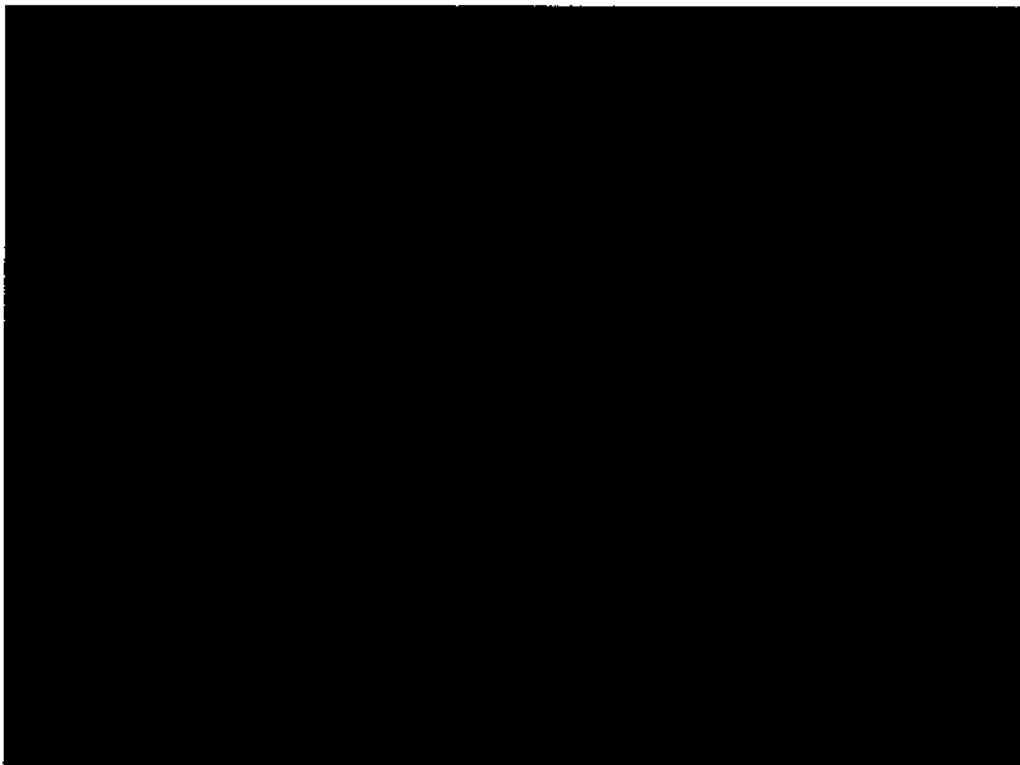


FOTO 24

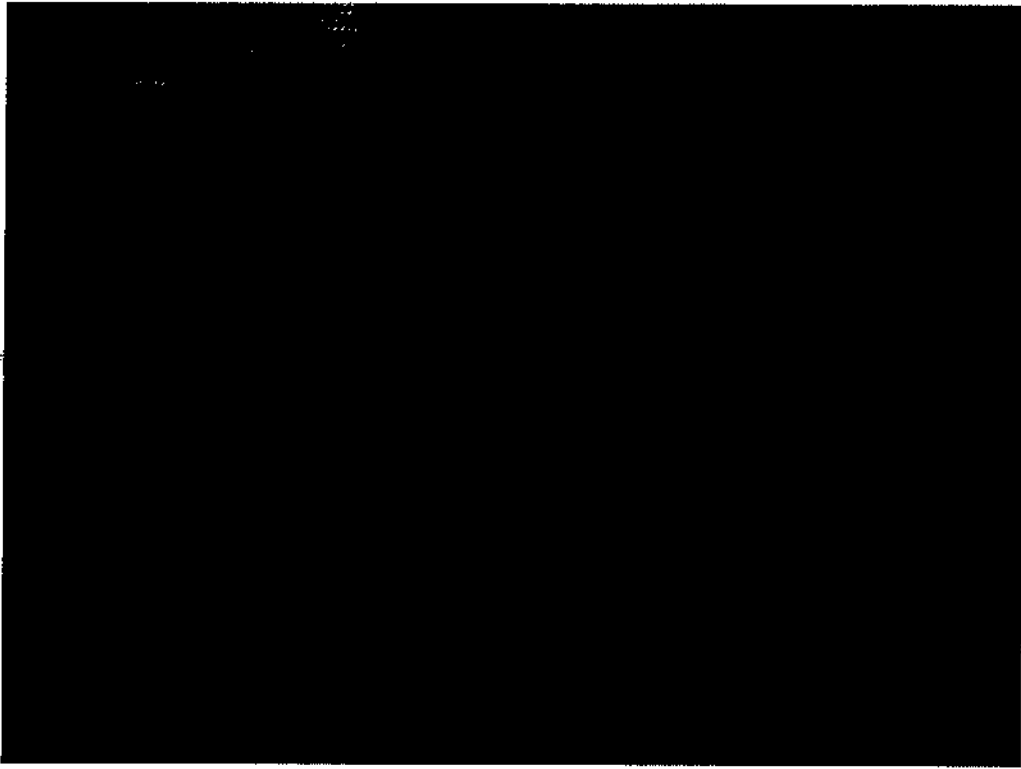


FOTO 25

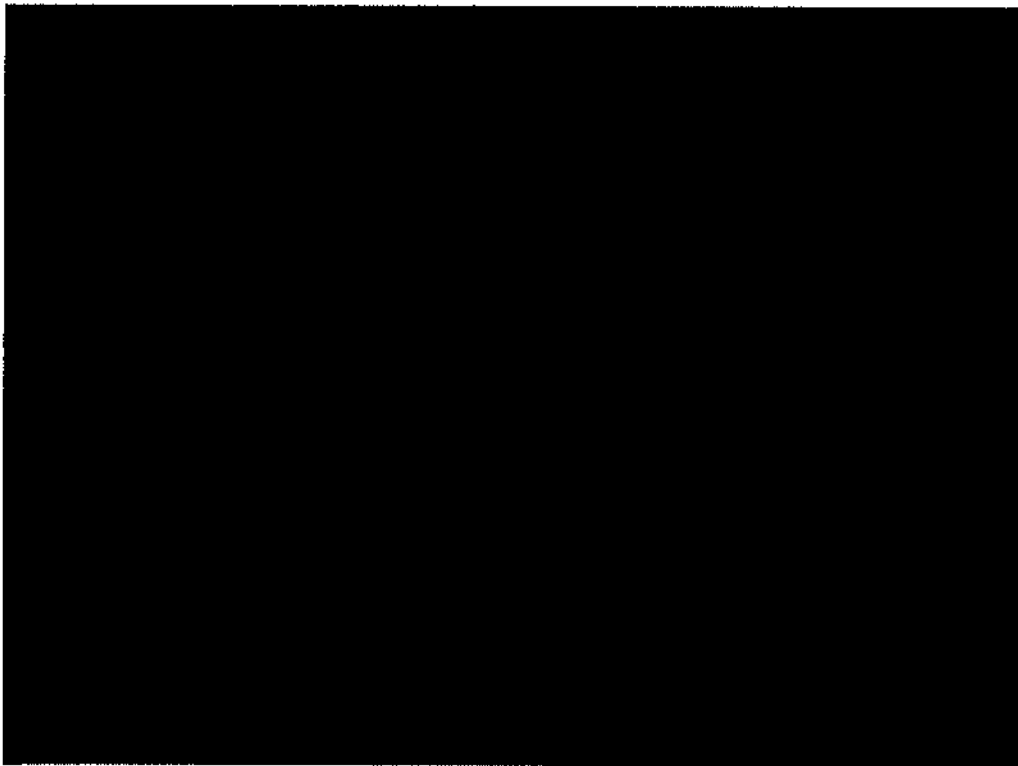


FOTO 26

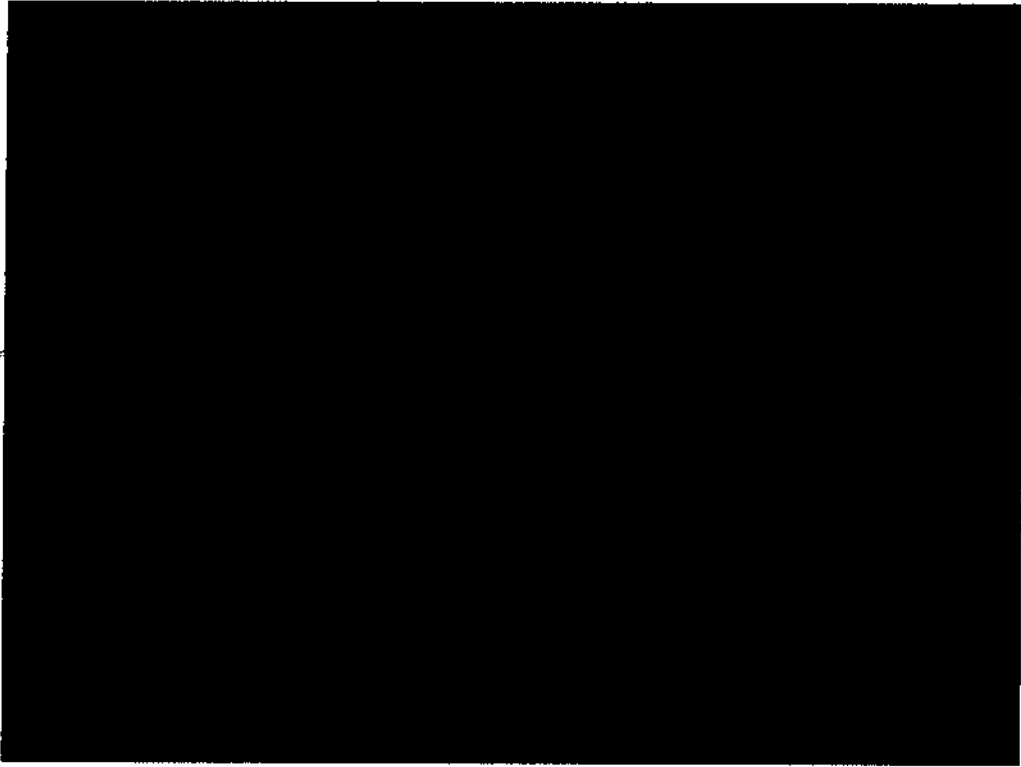


FOTO 27

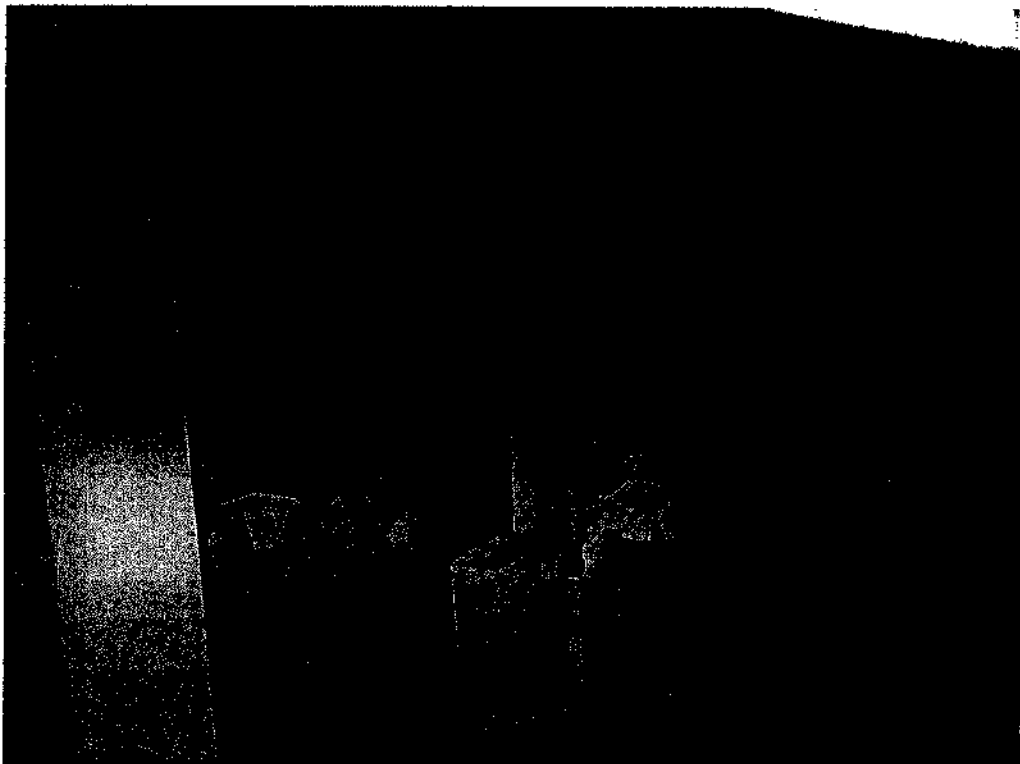
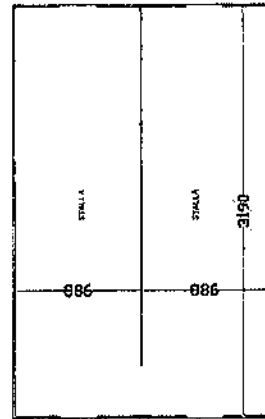
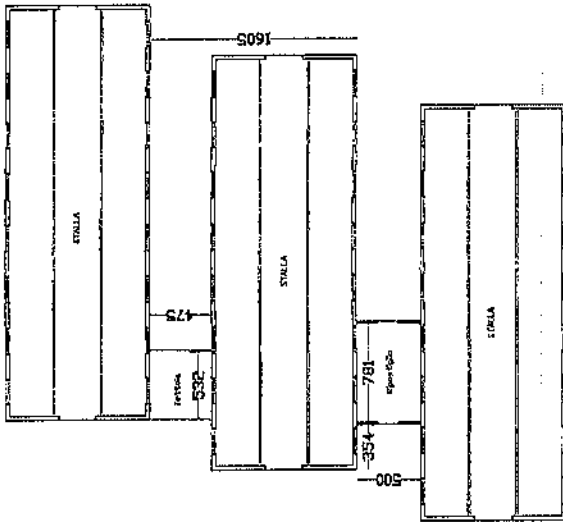
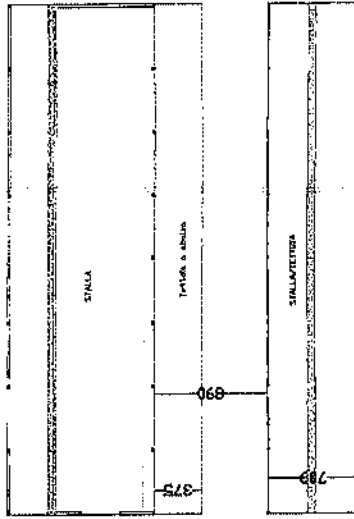
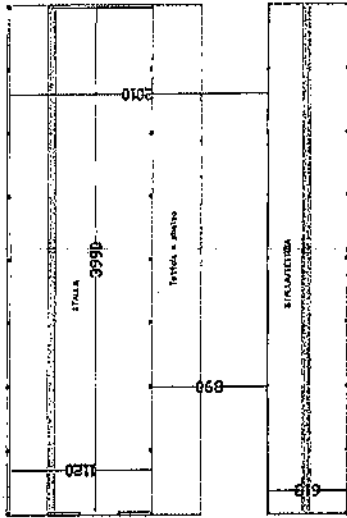


FOTO 28



CONTRATTO DI AFFITTO

DI FONDO RUSTICO

Con la presente scrittura privata valevole per ogni effetto di legge, redatta in triplice originale di cui una per l'Agenzia delle Entrate, fra le parti:

- [redacted], con [redacted]
[redacted] e.f. [redacted] qui rappresentata dal Sig. [redacted]
[redacted]
[redacted]

da una parte, quale locatore

e il Sig.

[redacted] e residente a
[redacted] codice fiscale [redacted]

dall'altra parte, quale conduttore

PREMESSO CHE

a) la ditta "[redacted]" è proprietaria e dispone a pieno titolo ed a tutti gli effetti i seguenti beni immobili:

- Annesso rustico censito nel comune di Istrana (TV) in Via Ca' Pozzebon, indicati al Catasto Terreni - Foglio 9 - mappale 92, ente urbano di Ha 2.11.38, con sovracretti fabbricati censiti al Catasto Fabbricati come segue:

Sezione B	FG. 1	Mapp.92	sub 4	categoria C2	classe 3	mq 6	RC Euro 12,09
Sezione B	FG. 1	Mapp.92	sub 5	categoria A2	classe 2	vani 8,5	RC Euro 746,28
Sezione B	FG. 1	Mapp.92	sub 6	categoria A10	classe U	vani 1,5	RC Euro 340,86
Sezione B	FG. 1	Mapp.92	sub 7	categoria C6	classe 2	mq 25	RC Euro 65,85
Sezione B	FG. 1	Mapp.92	sub 8	categoria D8			RC Euro 11.754,50

- Fondo rustico sito in Comune di Istrana (TV) frazione Sala :

FG.10 Mapp.3 seminativo arb. classe 3 Ha 0.77.37 RD € 55.94 RA € 37.96

b) che ogni precedente rapporto di conduzione è stato risolto;

c) che non è interesse della proprietà utilizzare direttamente tali beni immobili;

d) che il Sig. [redacted] come sopra rappresentata, chiede di poterli condurre

nell'interesse della propria azienda agricola;

CIO' PREMESSO

con la presente scrittura privata valevole ad ogni effetto di legge, tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) La ditta [REDACTED] come sopra rappresentata, concede in affitto a [REDACTED] che accetta e riceve i beni immobili descritti in premessa, affinché il conduttore se ne serva per l'esercizio della sua attività agricola.
 - 2) La durata del presente contratto viene convenuta in quindici anni, con decorrenza dal 02 agosto 2011 e con scadenza al 01 agosto 2026. A tale data il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per uguale periodo, salvo disdetta da una all'altra parte da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata A.R.
 - 3) Il canone d'affitto mensile viene di comune accordo convenuto ed accettato in Euro 24.000/00 (ventiquattromila/00) da pagarsi in dodici rate mensili di EURO 2.000,00 ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese a mezzo assegno bancario.
 - 4) Il conduttore è autorizzato, previo consenso della parte locatrice, ad eseguire tutte le migliorie che le attuali normative impongono e che le nuove tecniche di allevamento rendono vantaggiose, dovrà inoltre condurre il fondo rustico con la diligenza del "buon padre di famiglia".
- Il locatore non potrà comunque richiedere nessuna aumento del canone di affitto nel caso il conduttore esegue opere di miglioramento fondiario.
- 5) Il conduttore rimane esso direttamente responsabile, verso il proprietario ed i terzi, per i danni causati per sua colpa nell'uso dei locali e degli impianti che in essi si trovano.
 - 6) Espressamente rimangono a carico del conduttore le disinfestazioni in caso risultassero necessarie.
 - 7) Il proprietario resta espressamente esonerato da qualsiasi responsabilità per danni a persone, compresi terzi, od a cose, sia indiretti che diretti ancorché imputabili a caso fortuito, forza maggiore ed eventi naturali (compresi terremoti, inondazioni, calamità naturali).
 - 8) Il conduttore è costituito custode degli immobili e ne risponderà di ogni perdita o deterioramento.

Dovrà usarli con diligenza del "buon padre di famiglia", osservando quanto prescritto in questo atto e dalle vigenti prescrizioni comunali specialmente nei riguardi dell'igiene e

delle regole di buon vicinato.

9) L' affittuaria potrà adibire gli immobili concessi solo all'esercizio di attività agricola o con questa connessa, talché l'utilizzo per attività di tipo diverso comporterà l'automatica risoluzione del presente contratto per suo fatto e colpa.

10) La parte locatrice e parte conduttrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di affitto.

11) Al fine della applicazione della tassa di registro in misura ridotta la parte conduttrice richiede l'applicazione di quanto stabilito dal art. 15 della legge 441/98 modificato dall'art. 3 del D. Lgs. 99/2004.

Letto, confermato e sottoscritto.

Li, 02/08/2011

[Redacted signature area]

3. 08.2011
3542 3

~~PRIMA~~
PRIMA

Un. Stato Euro 79,77
per il posto spianato Euro

INTEGRAZIONE A CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di Legge tra le parti:

[redacted] con [redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted]
[redacted] qui rappresentata dal Sig. [redacted] in
[redacted] codice fiscale [redacted]

- da una parte, quale parte locatrice -
e il Sig.

[redacted] in [redacted]
[redacted]

- dall'altra parte, quale parte conduttrice -

--- Premesso ---

- che tra le parti è in essere un contratto di affitto di fondo rustico, stipulato in data 02/08/2011, con decorrenza 02/08/2011 e scadenza al 01/08/2026, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Montebelluna il 03/08/2011 al numero 3542 serie 3;

- che la parte locatrice ha concesso in affitto i seguenti beni immobili:

1) Annesso Rustico censito nel Comune di Itrana (TV), via Ca' Pozzebon, indicati al Catasto Terreni - Foglio 9 - mappale 92, ente urbano di Ha 2.11.38, con sovraeretti fabbricati censiti al Catasto Fabbricati come segue:

Sezione B FG.1 Mapp.92 sub 4 categoria C2 classe 3 mq 6 RC € 12,09

Sezione B FG.1 Mapp.92 sub 5 categoria A2 classe 2 vani 8,5 RC € 746,28

Sezione B FG.1 Mapp.92 sub 6 categoria A10 classe U vani 1,5 RC € 340,86

Sezione B FG.1 Mapp.92 sub 7 categoria C6 classe 2 mq 25 RC € 65,85

Sezione B FG.1 Mapp.92 sub 8 categoria D8 RC € 11.754,50

2) Fondo Rustico sito in Comune di Istrana (TV) frazione Sala:

Fg. 10 Mapp. 3 seminativo arb. Classe 3 Ha 0.77.34Rd € 55,94 RA € 37,96;

- che le parti intendono integrare detto contratto di affitto, inserendo nello stesso anche i beni, impianti ed attrezzature varie, qui di seguito elencati:

- 1936 posti in box d'acciaio inox con infermeria e box tori (a norma benessere animale)
- 1 impianto illuminazione e ventilazione fissi (non completamente funzionante)
- 1 gruppo elettrogeno d'emergenza Laser generators (non funzionante)
- 1 caldaia gas completa di sistema d'espansione e addolcimento (funzionante)

- 1 macchina latte Taffurelli milk Control completa di 4 coclee con 3 vibratori (funzionante)
- 1 ponte con passerella (a norma 626)
- 2 miscelatori da 20 Q.li (funzionanti)
- 2 miscelatori da 750 Q.li (funzionanti)
- 1 miscelatore da 110 Q.li (non funzionante)
- 1 pompa latte Lowara (non completamente funzionante)
- 1 pompa latte Taffurelli (non completamente funzionante)
- 4 carrelli acciaio inox (non completamente funzionanti)
- 1 idropulitrice Alce (funzionante)
- 1 armadietto farmaceutico (a norma scorta medicinali)
- 4 silos modello Agritech 3 completi di coclea (non completamente funzionanti)
- 1 pesa elettronica Polacco
- 1 set ufficio con sedia, scrivania componibile, fotocopiatrice e 4 armadi
- 1 caldaia gasolio linea abitazione

--- Ciò premesso ---

Tra le parti stesse si conviene e si stipula quanto segue.

1) Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto e hanno forza di patto.

2) Le parti intendono specificare che i beni sopra elencati sono strumentali all'attività agricola e pertinenti agli immobili e strutture di allevamento concessi in affitto, dei quali sono parte integrante.

3) Il presente accordo è liberamente accettato da entrambe le parti con promessa di tenere fede agli impegni assunti, per quanto non espressamente indicato in quest'atto, le parti faranno riferimento a quanto pattuito nel contratto di affitto originario..

Letto, confermato e sottoscritto.

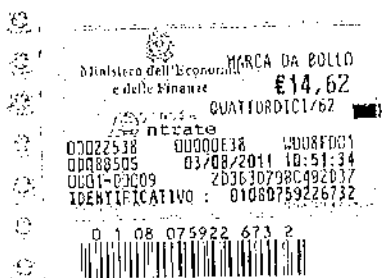
Montebelluna, li 02/08/2011

Parte locatrice

[Redacted signature]

Parte conduttrice

[Redacted signature]



CONTRATTO DI SOCCIDA SEMPLICE PER ALLEVAMENTO DI BOVINI A CARNE BIANCA

Tra le parti:

Soc. [redacted] con sede legale e sede operativa in [redacted]
[redacted] P. Iva [redacted] ivi rappresentata dal Legale rappresentante [redacted] in
seguito denominato SOCCIDANTE;

e
l'Azienda Agricola [redacted] con [redacted]
[redacted] - ivi rappresentata dal Sig. [redacted] P. Iva [redacted] - Cod.
Fiscale [redacted] in seguito denominato SOCCIDARIO,

premessi

- che la [redacted] opera nel settore dell'allevamento di bovini a carne bianca ed è in grado di fornire tutti i servizi tecnico sanitari atti al conseguimento dei migliori risultati;
- che l'Azienda Agricola di [redacted], possiede una fattoria in Via Ca' Pozzebon - Istrana (TV) con stalle atte al ricovero e allevamento di bestiame bovino e provviste di tutte le necessarie autorizzazioni sanitarie;

Tali stalle hanno una capienza di n. 1546 posti così suddivisi:

stalla 1)	della capienza di n. 234 capi di vitelli da ingrasso a stalla;
stalla 2)	della capienza di n. 264 capi di vitelli da ingrasso a stalla;
stalla 3)	della capienza di n. 264 capi di vitelli da ingrasso a stalla;
stalla 4)	della capienza di n. 260 capi di vitelli da ingrasso a stalla;
stalla 5)	della capienza di n. 252 capi di vitelli da ingrasso a stalla;
stalla 6)	della capienza di n. 272 capi di vitelli da ingrasso a stalla;

- che le sottoscritte parti intendono associarsi per l'allevamento e lo sfruttamento di bovini a carne bianca, al fine di ripartire l'accrescimento del bestiame e gli altri prodotti e utili che ne possono derivare;
- che a tal fine viene posto in essere il presente contratto di soccida ai sensi e per gli effetti degli art. 2170 e segg. Del Codice Civile.

Tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

1) Le premesse fanno parte integrante del presente contratto;

il rapporto di soccida di cui al presente contratto inizierà in data 08/08/11 con il carico di n. 64 vitelli circa da ingrasso di varie razze che verranno ricoverati nella stalla n. 1 di cui alle premesse e si estenderà automaticamente ai successivi conferimenti del medesimo genere di bestiame che saranno ricoverati nella stalla n. 2-3-4-5.

2) Per ciascun conferimento, il cui ciclo di allevamento avrà durata di 190-200 giorni circa, le parti procederanno, all'atto del ricovero nella relativa stalla, alla stima degli animali conferiti. Tale stima, che non trasferisce la proprietà del bestiame dalla soccida al soccidario, consiste nella presa d'atto del loro numero, qualità, razza, peso e valore commerciale.

All'atto del completamento di ciascun ciclo di allevamento, stabilito a insindacabile giudizio della soccida, verrà provveduto alla ripartizione dell'accrescimento del peso dei vitelli da verificarsi al momento della loro pesatura, presso la stalla o la ditta acquirente, a seguito della relativa vendita. Dopo le necessarie pulizie, ogni stalla verrà nuovamente riempita mediante il conferimento da parte della soccida, di nuove partite di vitelli da ingrasso al cui allevamento sarà automaticamente esteso il presente contratto di soccida.

3) La quota di accrescimento da riconoscersi al soccidario a fine ciclo viene pattuita nel 15% dello stesso salvo che vitelli finiti abbiano le seguenti caratteristiche: colore commerciale, conformazione e grassatura della carcassa nella norma, resa latte 60%. Le parti altresì concordano che la percentuale della quota di accrescimento di spettanza del soccidario sarà:

- aumentata di 0,20% per ogni punto di resa superiore al 60% o comunque in presenza di gruppi di vitelli risultanti ben curati e per i quali colore sia particolarmente bianco, la conformazione e la grassatura buone;
- o diminuita di 0,20% per ogni punto resa inferiore al 59% o comunque in presenza di risultati scadenti quali colore scuro, scarsa conformazione e grassatura.

Detto accrescimento verrà corrisposto mediante assegnazione di un numero di vitelli del peso complessivo corrispondente a chilogrammi di carne calcolati come sopra descritto.

Il soccidario ha la facoltà di chiedere alla fine del ciclo la monetizzazione degli incrementi a lui spettanti. In questo caso considerando il numero ed il peso degli animali acquisiti, moltiplicato per il prezzo corrente di mercato, il soccidante corrisponderà la somma la soccidario. In tal caso il corrispettivo corrisposto non sarà soggetto ad IVA in base alla circolare ministeriale n. 32 del 27 aprile 1973 e come chiarito dalla R.M. n. 504929 del 07 dicembre 1973 sostituendosi alla quota di utili in natura spettanti al soccidario a titolo di assegnazione.

Stante la molteplicità dei cicli di allevamento contestualmente in essere, la soccidante potrà corrispondere delle somme a titolo di anticipazione della quota di utili di spettanza del soccidario. In tal caso tali somme saranno imputate in conto incrementi dei primi cicli più prossimi alla maturazione. Anche in questa ipotesi le somme corrisposte sono escluse IVA come sopra indicato.

4) La durata del presente contratto è di mesi dodici a far principio dalla data di cui alla clausola n.1, salvo anticipata risoluzione per giusta causa o motivi di forza maggiore. Il rapporto di soccida non potrà venire comunque interrotto in presenza di cicli di allevamento in corso in una o più stalle.

Il presente contratto si estenderà successivamente rinnovato in modo tacito di anno in anno, salvo disdetta da una delle parti da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata R.R. inviata almeno sei mesi prima del termine annuale. Durante tale ultimo semestre dovranno venire portati a conclusione i cicli di allevamento in corso nelle relative stalle, e non dovranno più venire iniziati nuovi cicli di allevamento.

Salve le norme generali sulla risoluzione dei contratti per inadempimento, ciascuna delle parti può chiedere lo scioglimento del contratto, quando si verificano fatti tali da non consentire la prosecuzione del rapporto.

5) SOCCIDANTE. La soccidante si impegna a:

- conferire in una o più consegne vitelli da allevare nelle quantità convenute per ciascun gruppo di allevamento relativo a ciascuna delle stalle messe a disposizione da parte del soccidario;
- fornire i mangimi composti e semplici, gli integratori e i medicinali;
- garantire l'assistenza tecnico-sanitaria necessaria al buon funzionamento dell'allevamento, anche nei giorni festivi.

Alla soccidante spetta:

- la direzione dell'impresa, da esercitarsi secondo le regole della buona tecnica dell'allevamento;
- esprimere il proprio consenso alla scelta dei prestatori di lavoro, estranei alla famiglia del soccidario, pur essendo la relativa spesa esclusivamente a carico del soccidario;
- la facoltà di sospendere i termini del presente accordo, sino a quando il soccidario non abbia ottemperato alle disposizioni impartite, qualora a giudizio insindacabile dei tecnici del servizio veterinario sia sopravvenuta l'inidoneità dei locali e/o delle attrezzature sia dal punto di vista funzionale, che igienico e sanitario.

6) SOCCIDARIO. Il soccidario, che durante l'intera durata del contratto di soccida non potrà intrattenere rapporti di allevamento con altri o anche in forma propria, si impegna a:

- garantire per l'intera durata del rapporto di soccida la perfetta conformità dei propri allevamenti alle norme urbanistiche, sanitarie e antinquinamento, con particolare, ma non esclusivo, riferimento allo smaltimento delle deiezioni animali;
- mantenere a disposizione della soccida le stalle citate nelle premesse e alle parti ben note, sopportandone i costi di gestione e le spese generali, comprese le periodiche operazioni di pulizia e disinfezione dei locali;
- custodire con la diligenza del "buon padre di famiglia" gli animali, i prodotti e i beni relativi alla soccida, riconoscendo a proprio esclusivo carico tutte le responsabilità, anche di carattere penale, in caso di sottrazione, cattiva conservazione o incuria;

- non spostare alcun capo di bestiame dalla stalla in cui è stato primitivamente ricoverato senza il consenso del servizio tecnico del soccidante;
- vietare l'accesso agli estranei nei locali di allevamento e comunque non ammettere visitatori;
- registrare tutti gli animali deceduti munendosi del certificato del veterinario responsabile o del certificato rilasciato dagli addetti al ritiro delle carcasse. Il soccidario non risponderà del bestiame che provi essere perito per causa a lui non imputabile, ma dovrà informare immediatamente il servizio tecnico del soccidante per poterne permettere, nel rispetto delle vigenti leggi sanitarie, l'utilizzo delle parti eventualmente recuperabili;
- conferire la forza lavoro necessaria per la custodia e l'allevamento dei bovini affidatigli e per ogni altra attività inerente e conseguente al buon esito dell'attività;
- sostenere le spese relative al consumo di energia elettrica per illuminazione e forza motrice, di riscaldamento dei locali di allevamento, dell'acqua potabile, nonché dello smaltimento dei liquami e dei residui organici nei tempi e modi stabiliti dalle vigenti leggi sanitarie;
- provvedere alla stipula delle polizze assicurative a copertura dei possibili danni comunque connessi all'attività di allevamento, in particolare quelli derivanti dall'incendio di fabbricati;
- usare nell'allevamento esclusivamente i prodotti forniti dal soccidante, salvo specifica autorizzazione da ottenersi di volta in volta e solo per i casi di estrema urgenza;
- predisporre e somministrare al bestiame i mangimi e i medicinali con le modalità indicate dal servizio tecnico del soccidante, provvedendo altresì a compilare e consegnare le schede tecniche che venissero di volta in volta richieste;
- permettere agli incaricati del soccidante di effettuare i controlli in qualsiasi momento, nonché di prelevare i capi eventualmente necessari per gli accertamenti diagnostici;
- consegnare i capi di cui si fosse reso necessario, a insindacabile giudizio del servizio tecnico della soccidante, l'abbattimento sia per ragioni sanitarie, sia perché ritenuti inadatti al proseguimento del processo produttivo o alla convivenza con gli altri soggetti.

7) Clausola compromissoria: tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione alla validità, interpretazione, esecuzione (ivi compresi tempi e modi di applicazione) e risoluzione del presente contratto saranno deferite alla decisione di un collegio arbitrale composto di tre arbitri, di cui due da nominarsi da ciascuna delle parti in lite e il terzo dai due arbitri così nominati o, in caso di disaccordo, dal Presidente della Camera di Commercio di Verona.

Il Collegio arbitrale, che avrà sede in Verona o provincia, deciderà secondo equità regolando lo svolgimento del procedimento arbitrale nel modo che riterrà più opportuno. Le parti si impegnano a dare pronta e puntuale esecuzione al lodo arbitrale che sin d'ora riconoscono come espressione della loro stessa volontà contrattuale.

8) Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si farà riferimento agli art. 2170 e segg. Codice Civile, nonché a leggi e regolamenti relativi al contratto di soccida semplice.

Pastrengo, li 03/08/11

IL SOCCIDARIO

[Redacted signature]

IL SOCCIDANTE

[Redacted signature]

CONTRATTO DI AFFITTO
DI FONDO RUSTICO

Con la presente scrittura privata valevole per ogni effetto di legge, redatta in triplice originale di cui una per l'Agenzia delle Entrate, fra le parti:

[redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted] ui rappresentata dal Sig.
[redacted] e [redacted]
[redacted]

da una parte, quale locatore

[redacted]
[redacted]

dall'altra parte, quale conduttore

PREMESSO

- a) che le parti intendono stipulare un contratto di affitto ai sensi dell'art. 45 della legge n. 203/82;
- b) che la ditta "[redacted]" è proprietaria e dispone a pieno titolo ed a tutti gli effetti dei seguenti beni immobili:

NCEU

Annesso rustico ad uso stalla censito nel comune di Vedelago (TV) via Molino:

Sezione D - Foglio 3 - mappale n 147 Sub 3 categoria D/8 rendita catastale Euro 6.932,00;

NCT

- Fondo rustico sito in Comune di Istrana (TV) frazione Sala :

FG.10 Mapp. 149 seminativo arb. classe 3 Ha 0.49.80 RA € 24.43

- c) che non è interesse della proprietà utilizzare direttamente tali beni immobili;
- d) che il Sig. [redacted] chiede di poterli condurre nell'interesse della propria azienda agricola;

CIO' PREMESSO

con la presente scrittura privata valevole ad ogni effetto di legge, tra le parti si conviene e si

CONFAGRICOLTURA TREVISO SINDACATO
PROVINCIALE DEL SUD ESTREMO
IN AFFITTO E DELLA PROPRIETA' TERRE

CONFAGRICOLTURA TREVISO
SINDACATO PROVINCIALE
IMPRESE FAMILIARI COLTIVATRICE

stipula quanto segue:

- 1) La ditta [redacted] come sopra rappresentata, concede in affitto al Sig. [redacted] che accetta e riceve, i beni immobili descritti in premessa, affinché se ne serva per l'esercizio della sua attività agricola.
- 2) In deroga all'art. 1 della Legge n° 203/82, la durata del presente contratto viene convenuta in otto anni, con decorrenza dal 18 maggio 2011 e con scadenza al 17 maggio 2019.
- 3) Il canone d'affitto annuo viene di comune accordo convenuto ed accettato in Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di Euro 2.000,00 (duemila/00) entro il giorno 20 di ogni mese a mezzo assegno bancario.
- 4) Il conduttore non potrà, durante il periodo d'affitto, eseguire opere di miglioramento fondiario senza l'autorizzazione scritta della proprietà e dovrà condurre il fondo rustico con la diligenza del "buon padre di famiglia".
- 5) Il conduttore dichiara di aver esaminato gli immobili affittati, di prenderli in consegna nello stato e grado in cui si trovano; dichiara altresì anche convenzionalmente di trovarli esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi lavora, anche per quanto riguarda tutti gli annessi e connessi, rimanendo esso direttamente responsabile, verso il proprietario ed i terzi, per i danni causati per sua colpa nell'uso dei locali e degli impianti che in essi si trovano.
Il conduttore si impegna inoltre a riconsegnare tutti beni alla scadenza del contratto nello stesso stato e grado in cui attualmente li riceve, salvo il normale deperimento d'uso.
- 6) Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, miglioria o addizione ai locali compresi gli impianti luce ed acqua, senza il consenso scritto del proprietario.
Espressamente rimangono a carico del conduttore le disinfestazioni in caso risultassero necessarie.
- 7) Il proprietario resta espressamente esonerato da qualsiasi responsabilità per danni a persone, compresi terzi, od a cose, sia indiretti che diretti e nonché imputabili a caso fortuito, forza maggiore ed eventi naturali (compresi terremoti, inondazioni, calamità naturali).
- 8) Il conduttore è costituito custode degli immobili e ne risponderà di ogni perdita o deterioramento.
Dovrà usarli con diligenza del "buon padre di famiglia", osservando quanto prescritto in

[redacted]
[redacted]
CONFAGRICOLTURA TREVISO - SINDACATO
PROVINCIALE COLTIVATORI
IN AFFITTO E DELLA PROPRIETÀ RURALE

CONFAGRICOLTURA TREVISO
SINDACATO PROVINCIALE
IMPRESA FAMILIARE COLTIVATRICE

questo atto e dalle vigenti prescrizioni comunali specialmente nei riguardi dell'igiene e delle regole di buon vicinato.

9) L'affittuaria dichiara di aver preso visione e di ben conoscere per le sue qualità, difetti ed estensione il bene che oggi viene affittato a corpo e non a misura, dichiarandolo di suo gradimento ed atto allo svolgimento dell'attività per la quale è destinato.

10) L'affittuaria potrà adibire gli immobili concessi solo all'esercizio di attività agricola o con questa connessa, talché l'utilizzo per attività di tipo diverso comporterà l'automatica risoluzione del presente contratto per suo fatto e colpa.

11) Il presente accordo è liberamente accettato da entrambe le parti con promessa di tenere fede agli impegni assunti. Il presente accordo, con l'apposizione delle firme dei rispettivi rappresentanti sindacali, Sig. [redacted] delegato del Sindacato Proprietà Fondiaria aderente a Confagricoltura Treviso per il locatore e il Sig. [redacted] per il Sindacato Impresa Familiare Coltivatrice aderente a Confagricoltura Treviso per il conduttore, produce ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203 del 3 maggio 1982 effetti derogativi alle norme di Legge in tema della durata del rapporto, entità del canone e miglioramenti.

Tali deroghe sono state convenute anche dalle rispettive Organizzazioni Professionali in quanto gli interessi delle rispettive categorie economiche hanno trovato nell'accordo come stipulato un loro adeguato equilibrio economico.

12) Le spese inerenti e conseguenti al presente contratto saranno a carico della parte conduttrice.

Letto, confermato e sottoscritto.

Li 17 maggio 2011.

[redacted signature area]

CONFAGRICOLTURA TREVISO - SINDACATO
PROVINCIALE DELLE IMPRESA FAMILIARE COLTIVATRICE
IN AFFITTO E DELLA PROPRIETÀ RURALE

CONFAGRICOLTURA TREVISO
SINDACATO PROVINCIALE
IMPRESA FAMILIARE COLTIVATRICE

CONFAGRICOLTURA TREVISO
SINDACATO PROVINCIALE
IMPRESA FAMILIARE COLTIVATRICE

Al sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le parti dichiarano di aver preso a conoscenza di tutte le condizioni del retro esteso contratto e specificatamente approvano i seguenti articoli 4, 5, 6, 7, 9, 10.

[REDACTED]

CONFAGRICOLTURA TREVISO
SINDACATO
PROVINCIALE DELLE IMPRESE CONCEDENTI
IN AFFITTO E DELLA PROPRIETA' RURALE

CONFAGRICOLTURA TREVISO
SINDACATO PROVINCIALE
IMPRESA FAMILIARE COLTIVATRICE

Applicazione ART 3

come 4 D.leg. 99/2004

Imprenditore Gaente

[REDACTED]

[REDACTED]

79,72

20.05.2011
2400

3

[Signature]

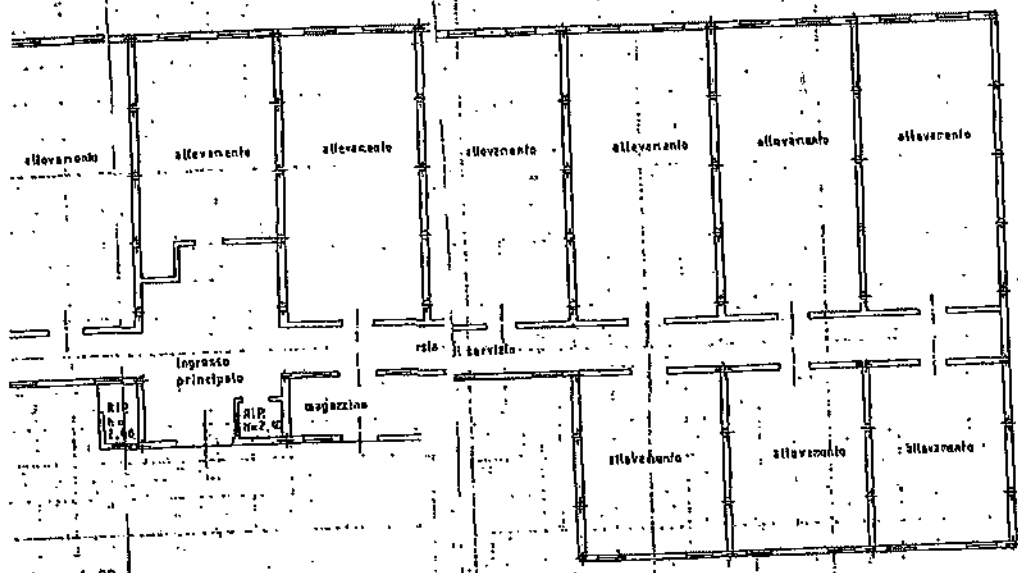


MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Ed. A (Norm. Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VEDuggIO Via Mullins
 Dico [redacted]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Escluse di TREVIso Scheda N.°

Comune di Veduggio sez. D. C. 3° a.n. 147



A hm. a 6.20

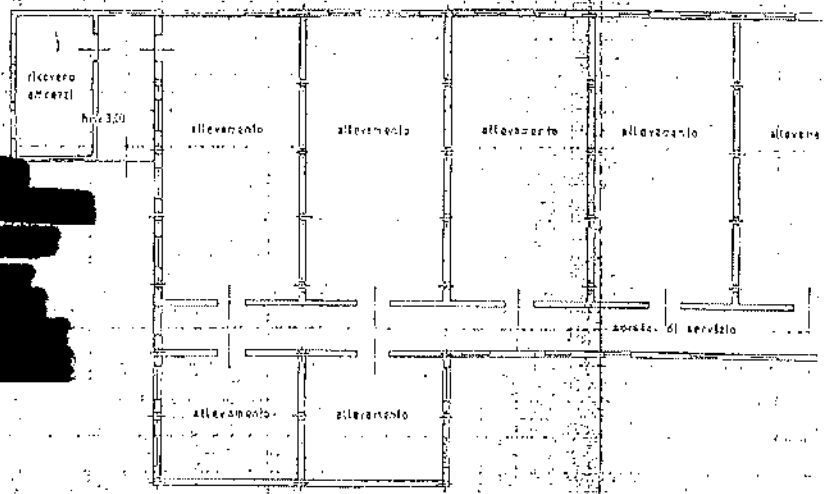


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROG. N°	

Completata dal SAO. RICE
 Fornitore
 iscritto all'Ordine degli INGEGNERI
 della Provincia di TREVIso
 nato 27/7/58
 Firma [signature]

[REDACTED]



PIA

ASSOCIAZIONE TRIESTINA - SINDACATO
PROTEZIONE DEI PROPRIETARI CONCEDENTI
IN AFFITTO E DELLA PROPRIETA' RURI

CONFAGRICOLTURA TRIESTINA
SINDACATO FAMILIARE
IMPRESA FAMILIARE COLTIVATRICE

INTEGRAZIONE A CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di Legge tra le parti:

[redacted], con [redacted], codice fiscale [redacted] qui rappresentata dal Sig. [redacted] e residente a [redacted]

- da una parte, quale parte locatrice -
e il Sig. [redacted]

- dall'altra parte, quale parte conduttrice -

--- Premesso ---

- che tra le parti è in essere un contratto di affitto di fondo rustico, stipulato in data 19/05/2011, con decorrenza 18/05/2011 e scadenza al 17/05/2019, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Montebelluna il 20/05/2011 al numero 2400 serie 3;

- che la parte locatrice ha concesso in affitto i seguenti beni immobili:

1) Annesso Rustico ad uso stalla censito nel Comune di Veduggio (TV), via Molino:

Sezione D - Foglio 3 - mappa n 147 Sub 3 categoria D/8 rendita catastale Euro 6.392,00

2) Fondo Rustico sito in Comune di Istrana (TV) frazione Sala:

Fg. 10 Mapp. 149 seminativo arb. Classe 3 Ha 0.49,80 RA € 24,43;

- che le parti intendono integrare detto contratto di affitto, inserendo nello stesso anche i beni, impianti ed attrezzature varie, qui di seguito elencati:

- 1 Fiat Iveco 79-14 targato AE567KY
- 876 Posti in box d'acciaio inox con infermeria (a norma benessere animale)
- 1 impianto illuminazione e ventilazione fissi (non completamente funzionale)
- 1 gruppo elettrogeno d'emergenza Laser generators (funzionante)
- 1 caldaia termopress del 1976 con sistema d'espansione e addolcimento (funzionante)
- 1 macchina latte PTN Prelat completa di 3 coclee (non completamente funzionante)
- 3 miscelatori da 550,2 completi di sbattitore (funzionanti)

- 1 pompa latte Calpeda modello MNO (funzionanti)
- 1 pompa Calpeda da 1,1 Kw (non funzionante)
- 1 idropulitrice Alce (non funzionante)
- 1 pesa latte (funzionante)
- 1 cisterna gasolio da 25 Q.li (non a norma)
- 1 silos completo di coclea modello Agritech
- 2 cannoni Alce da 50 e 30 (funzionanti)
- 1 cannone Ocv (non funzionante)
- 3 carrelli acciaio inox (non completamente funzionanti)
- 1 armadietto farmaceutico (a norma scorta medicinali)

--- Ciò premesso ---

Tra le parti stesse si conviene e si stipula quanto segue.

1) Le promesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto e hanno forza di patto.

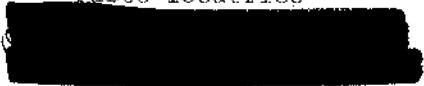
2) Le parti intendono specificare che i beni sopra elencati sono strumentali all'attività agricola e pertinenti agli immobili e strutture di allevamento concessi in affitto, dei quali sono parte integrante.

3) Il presente accordo è liberamente accettato da entrambe le parti con promessa di tenere fede agli impegni assunti, per quanto non espressamente indicato in quest'atto, le parti faranno riferimento a quanto pattuito nel contratto di affitto originario..

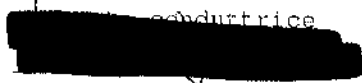
Letto, confermato e sottoscritto.

Montebelluna, li 19 / 03 / 2011 /

Parte locatrice



Conduttrice



Ministero delle Scienze e delle Pubblica Istruzione
 MARCA DA BOLLO
 €14,62
 QUATTRODECIM/62
 00019496 00002698 00000001
 00009697 10/11/2011 10:07:53
 0001-00008 2FAEE971A306E1E0
 IDENTIFICATIVO : 01061996375891

0 1 06 199637 589 1

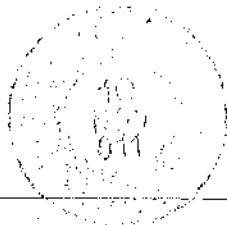
SISTEMA DELLA ENTRATA

19 MAR 2011

6733 / 2 3

Parte locatrice (PF)

Conduttrice (PF)



19 MAR 2011

CONTRATTO DI SOCCIDA SEMPLICE PER ALLEVAMENTO DI BOVINI A CARNE BIANCA

Tra le parti:

Soc. [redacted] con [redacted] [redacted] ivi rappresentata dal Legale rappresentante [redacted] in seguito denominato SOCCIDANTE;
e
l'Azienda Agricola [redacted] con [redacted] [redacted] ivi rappresentata dal Sig. [redacted], P. iva [redacted] - Cod. Fiscale [redacted] in seguito denominato SOCCIDARIO,

premesse

- che la Soc. [redacted] opera nel settore dell'allevamento di bovini a carne bianca ed è in grado di fornire tutti i servizi tecnico sanitari atti al conseguimento dei migliori risultati;
- che l'Azienda Agricola di [redacted], possiede una fattoria in Via Molino - Fossalunga di Vedelago (TV) con stalle atte al ricovero e allevamento di bestiame bovino e provviste di tutte le necessarie autorizzazioni sanitarie;

Tali stalle hanno una capienza di n. 876 posti così suddivisi:

stalla 1)	della capienza di n. 220 capi di vitelli da ingrasso a stalla;
stalla 2)	della capienza di n. 224 capi di vitelli da ingrasso a stalla;
stalla 3)	della capienza di n. 204 capi di vitelli da ingrasso a stalla;
stalla 4)	della capienza di n. 228 capi di vitelli da ingrasso a stalla;

- che le sottoscritte parti intendono associarsi per l'allevamento e lo sfruttamento di bovini a carne bianca, al fine di ripartire l'accrescimento del bestiame e gli altri prodotti e utili che ne possono derivare;
- che a tal fine viene posto in essere il presente contratto di soccida ai sensi e per gli effetti degli art. 2170 e segg. Del Codice Civile.

Tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

1) Le premesse fanno parte integrante del presente contratto;

il rapporto di soccida di cui al presente contratto inizierà in data 18/05/11 con il carico di n. 220 vitelli circa da ingrasso di varie razze che verranno ricoverati nella stalla n. 1 di cui alle premesse e si estenderà automaticamente ai successivi conferimenti del medesimo genere di bestiame che saranno ricoverati nella stalla n. 2-3-4.

2) Per ciascun conferimento, il cui ciclo di allevamento avrà durata di 190-200 giorni circa, le parti procederanno, all'atto del ricovero nella relativa stalla, alla stima degli animali conferiti. Tale stima, che non trasferisce la proprietà del bestiame dalla soccida al soccidario, consiste nella presa d'atto del loro numero, qualità, razza, peso e valore commerciale.

All'atto del completamento di ciascun ciclo di allevamento, stabilito a insindacabile giudizio della soccida, verrà provveduto alla ripartizione dell'accrescimento del peso dei vitelli da verificarsi al momento della loro pesatura, presso la stalla o la ditta acquirente, a seguito della relativa vendita. Dopo le necessarie pulizie, ogni stalla verrà nuovamente riempita mediante il conferimento da parte della soccida, di nuove partite di vitelli da ingrasso al cui allevamento sarà automaticamente esteso il presente contratto di soccida.

3) La quota di accrescimento da riconoscersi al soccidario a fine ciclo viene pattuita nel 15% dello stesso salvo che vitelli finiti abbiano le seguenti caratteristiche: colore commerciale, conformazione e grassatura della carcassa nella norma, resa latte 60%. Le parti altresì concordano che la percentuale della quota di accrescimento di spettanza del soccidario sarà:

- aumentata di 0,20% per ogni punto di resa superiore al 60% o comunque in presenza di gruppi di vitelli risultanti ben curati e per i quali colore sia particolarmente bianco, la conformazione e la grassatura buone;

- o diminuita di 0,20% per ogni punto resa inferiore al 59% o comunque in presenza di risultati scadenti quali colore scuro, scarsa conformazione e grassatura.

Detto accrescimento verrà corrisposto mediante assegnazione di un numero di vitelli del peso complessivo corrispondente a chilogrammi di carne calcolati come sopra descritto.

Il soccidario ha la facoltà di chiedere alla fine del ciclo la monetizzazione degli incrementi a lui spettanti. In questo caso considerando il numero ed il peso degli animali acquisiti, moltiplicato per il prezzo corrente di mercato, il soccidante corrisponderà la somma la soccidario. In tal caso il corrispettivo corrisposto non sarà soggetto ad IVA in base alla circolare ministeriale n. 32 del 27 aprile 1973 e come chiarito dalla R.M. n. 504929 del 07 dicembre 1973 sostituendosi alla quota di utili in natura spettanti al soccidario a titolo di assegnazione.

Stante la molteplicità dei cicli di allevamento contestualmente in essere, la soccidante potrà corrispondere delle somme a titolo di anticipazione della quota di utili di spettanza del soccidario. In tal caso tali somme saranno imputate in conto incrementi dei primi cicli più prossimi alla maturazione. Anche in questa ipotesi le somme corrisposte sono escluse IVA come sopra indicato.

4) La durata del presente contratto è di mesi dodici a far principio dalla data di cui alla clausola n. 1, salvo anticipata risoluzione per giusta causa o motivi di forza maggiore.

Il rapporto di soccida non potrà venire comunque interrotto in presenza di cicli di allevamento in corso in una o più stalle.

Il presente contratto si estenderà successivamente rinnovato in modo tacito di anno in anno, salvo disdetta da una delle parti da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata R.R. inviata almeno sei mesi prima del termine annuale. Durante tale ultimo semestre dovranno venire portati a conclusione i cicli di allevamento in corso nelle relative stalle, e non dovranno più venire iniziati nuovi cicli di allevamento.

Salve le norme generali sulla risoluzione dei contratti per inadempimento, ciascuna delle parti può chiedere lo scioglimento del contratto, quando si verificano fatti tali da non consentire la prosecuzione del rapporto.

5) SOCCIDANTE. La soccidante si impegna a:

- conferire in una o più consegne vitelli da allevare nelle quantità convenute per ciascun gruppo di allevamento relativo a ciascuna delle stalle messe a disposizione da parte del soccidario;
- fornire i mangimi composti e semplici, gli integratori e i medicinali;
- garantire l'assistenza tecnico-sanitaria necessaria al buon funzionamento dell'allevamento, anche nei giorni festivi.

Alla soccidante spetta:

- la direzione dell'impresa, da esercitarsi secondo le regole della buona tecnica dell'allevamento;
- esprimere il proprio consenso alla scelta dei prestatori di lavoro, estranei alla famiglia del soccidario, pur essendo la relativa spesa esclusivamente a carico del soccidario;
- la facoltà di sospendere i termini del presente accordo, sino a quando il soccidario non abbia ottemperato alle disposizioni impartite, qualora a giudizio insindacabile dei tecnici del servizio veterinario sia sopravvenuta l'inidoneità dei locali e/o delle attrezzature sia dal punto di vista funzionale, che igienico e sanitario.

6) SOCCIDARIO. Il soccidario, che durante l'intera durata del contratto di soccida non potrà intrattenere rapporti di allevamento con altri o anche in forma propria, si impegna a:

- garantire per l'intera durata del rapporto di soccida la perfetta conformità dei propri allevamenti alle norme urbanistiche, sanitarie e antinquinamento, con particolare, ma non esclusivo, riferimento allo smaltimento delle deiezioni animali;
- mantenere a disposizione della soccida le stalle citate nelle premesse e alle parti ben note, sopportandone i costi di gestione e le spese generali, comprese le periodiche operazioni di pulizia e disinfezione dei locali;
- custodire con la diligenza del "buon padre di famiglia" gli animali, i prodotti e i beni relativi alla soccida, riconoscendo a proprio esclusivo carico tutte le responsabilità, anche di carattere penale, in caso di sottrazione, cattiva conservazione o incuria;
- non spostare alcun capo di bestiame dalla stalla in cui è stato primitivamente ricoverato senza il consenso del servizio tecnico del soccidante;
- vietare l'accesso agli estranei nei locali di allevamento e comunque non ammettere visitatori;

- registrare tutti gli animali deceduti munendosi del certificato del veterinario responsabile o del certificato rilasciato dagli addetti al ritiro delle carcasse. Il soccidario non risponderà del bestiame che provi essere perito per causa a lui non imputabile, ma dovrà informare immediatamente il servizio tecnico del soccidante per poterne permettere, nel rispetto delle vigenti leggi sanitarie, l'utilizzo delle parti eventualmente recuperabili;
- conferire la forza lavoro necessaria per la custodia e l'allevamento dei bovini affidatigli e per ogni altra attività inerente e conseguente il buon esito dell'attività;
- sostenere le spese relative al consumo di energia elettrica per illuminazione e forza motrice, di riscaldamento dei locali di allevamento, dell'acqua potabile, nonché dello smaltimento dei liquami e dei residui organici nei tempi e modi stabiliti dalle vigenti leggi sanitarie;
- provvedere alla stipula delle polizze assicurative a copertura dei possibili danni comunque connessi all'attività di allevamento, in particolare quelli derivanti dall'incendio di fabbricati;
- usare nell'allevamento esclusivamente i prodotti forniti dal soccidante, salvo specifica autorizzazione da ottenersi di volta in volta e solo per i casi di estrema urgenza;
- predisporre e somministrare al bestiame i mangimi e i medicinali con le modalità indicate dal servizio tecnico del soccidante, provvedendo altresì a compilare e consegnare le schede tecniche che venissero di volta in volta richieste;
- permettere agli incaricati del soccidante di effettuare i controlli in qualsiasi momento, nonché di prelevare i capi eventualmente necessari per gli accertamenti diagnostici;
- consegnare i capi di cui si fosse reso necessario, a insindacabile giudizio del servizio tecnico della soccidante, l'abbattimento sia per ragioni sanitarie, sia perché ritenuti inadonei al proseguimento del processo produttivo o alla convivenza con gli altri soggetti.

7) Clausola compromissoria: tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione alla validità, interpretazione, esecuzione (ivi compresi tempi e modi di applicazione) e risoluzione del presente contratto saranno deferite alla decisione di un collegio arbitrale composto di tre arbitri, di cui due da nominarsi da ciascuna delle parti in lite e il terzo dai due arbitri così nominati o, in caso di disaccordo, dal Presidente della Camera di Commercio di Verona.

Il Collegio arbitrale, che avrà sede in Verona o provincia, deciderà secondo equità regolando lo svolgimento del procedimento arbitrale nel modo che riterrà più opportuno.

Le parti si impegnano a dare pronta e puntuale esecuzione al lodo arbitrale che sin d'ora riconoscono come espressione della loro stessa volontà contrattuale.

8) Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si farà riferimento agli art. 2170 e segg. Codice Civile, nonché a leggi e regolamenti relativi al contratto di soccida semplice.

Pastrengo, li 18/05/11

IL SOCCIDARIO

[Redacted signature]

IL SOCCIDANTE

[Redacted signature]