



TRIBUNALE DI TREVISO

SECONDA SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE
GIUDICE DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE:
Dott.ssa Petra ULIANA

FALL. N° 29/2020
Sentenza n. 30/2020 del 04/03/2020

Promosso da: **“MASSA DEI CREDITORI DEL SOGGETTO FALLITO”**

Contro: **“SOGGETTO FALLITO”**

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI
ESPERTO STIMATORE DOTT. ING. DANIELE CALABRETTO

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI REVINE LAGO (TV)

STRADA PROVINCIALE n.635 - VIA DELL'INDUSTRIA

DI PROPRIETÀ DELLA DITTA “SOGGETTO FALLITO”.



Sommario

A. INTRODUZIONE	4
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	4
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI	6
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI.....	8
E. DITTA INTESTATARIA.....	9
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE	9
G. DESCRIZIONE DEI BENI	19
G 1 – LOTTO 1: C.T., Fg. 17, m.n. 921	19
G 1.1 - Descrizione del contesto generale:.....	19
G 1.2 - Descrizione dell'unità immobiliare:	19
G 2. LOTTI 2-3:	20
G 2.1 - Descrizione del contesto generale:.....	20
G 2.2 – LOTTO 2: C.T., Fg. 17, m.n. 1839, 1841, 1843, 1845, 1851, 1857, 1860, 2099.....	21
Descrizione dell'unità immobiliare:	21
G 2.3 – LOTTO 3: C.T., Fg. 17, m.n. 1094, 1848, 1850, 1853, 1856, 1859, 1862, 1865, 1868, 1872, 2033, 2034, 2035, 2036, 2056, 2057, 2058, 2059, 2101, 2131, 2132, 2133, 2134, 2136, 2138, 2141, 2144, 2182, 2185, 2188, 2189;	22
Descrizione dell'unità immobiliare:	22
H. SUPERIFICI COMMERCIALI	24
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE	25
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI	25
J 1. LOTTO 1: Comune di Revine Lago (TV), C.T., Foglio 17, m.n. 921.	25
J 2. LOTTO 2: Comune di Revine Lago (TV), C.T., Foglio 17, mm.n. 1839, 1841, 1843, 1845, 1851, 1857, 1860, 2099.....	26
J 3. LOTTO 3: Comune di Revine Lago (TV), C.T., Foglio 17, mm.n. 1094,	



1848, 1850, 1853, 1856, 1859, 1862, 1865, 1868, 1872, 2033, 2034, 2035, 2036, 2056, 2057, 2058, 2059, 2101, 2131, 2132, 2133, 2134, 2136, 2138, 2141, 2144, 2182, 2185, 2188, 2189,	26
K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI	27
K 1 – LOTTO 1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia	27
K 2 – LOTTO 2 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia	28
K 3 – LOTTO 3 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia	28
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO.....	29
M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	29
N. FALLIMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ	29
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	29
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.....	30
Q. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	30
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA FALLITA.....	30
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI.....	30
S 1 – LOTTO 1 : C.T., Fg. 17, m.n. 921	31
S 2 – LOTTO 2 : C.T., Fg. 17, mm.n. 1839, 1841, 1843, 1845, 1851, 1857, 1860, 2099	32
S 3 – LOTTO 3 : C.T., Fg. 17, mm.n. 1094, 1848, 1850, 1853, 1856, 1859, 1862, 1865, 1868, 1872, 2033, 2034, 2035, 2036, 2056, 2057, 2058, 2059, 2101, 2131, 2132, 2133, 2134, 2136, 2138, 2141, 2144, 2182, 2185, 2188, 2189;	32
T. CONCLUSIONI	34
U. ALLEGATI.....	35



A. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico in qualità di ausiliario, ricevuto dal curatore del Fallimento in oggetto dott.ssa Marta Berdusco con nomina del 30.04.2020 per la stima di beni immobili siti in Comune di Revine Lago (TV), per la quota di 1/1 del "soggetto fallito", il sottoscritto Dott. ing. Daniele Calabretto, con studio a Montebelluna (TV) in Via San Gaetano n°51, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere con adeguatezza al quesito del dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Petra Uliana.

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La presente perizia della procedura fallimentare mira alla stima di compendi immobiliari divisi in n.3 lotti come meglio esposto di seguito:

LOTTO 1: CATASTO TERRENI - COMUNE DI REVINE LAGO (TV)

Foglio 17, m.n.:

- 921 – SEMINATIVO, sup. 1788 mq, RD=€. 3,69, RA=€. 2,77;

LOTTO 2: CATASTO TERRENI - COMUNE DI REVINE LAGO (TV)

Foglio 17, mm.n.:

- 1839 – PRATO, sup. 322 mq, RD=€. 0,58, RA=€. 0,58;
- 1841 – SEMIN-ARBOR, sup. 29 mq, RD=€. 0,06, RA=€. 0,06;
- 1843 – SEMIN-ARBOR, sup. 192 mq, RD=€. 0,40, RA=€. 0,40;
- 1845 – SEMIN-ARBOR, sup. 36 mq, RD=€.0,07, RA=€. 0,07;
- 1851 – SEMIN-ARBOR, sup. 11 mq, RD=€. Euro 0,02, RA=€.0,02;
- 1857 – SEMIN ARBOR, sup. 108 mq, RD=€. 0,47, RA=€. 0,31;
- 1860 – SEMIN ARBOR, sup. 46 mq, RD=€.0,20, RA=€. 0,13;
- 2099 – SEMINATIVO, sup. 1 mq, RD=€.0,01, RA=€.0,01;



LOTTO 3: CATASTO TERRENI - COMUNE DI REVINE LAGO (TV)

Foglio 17, mm.n.:

- 1094 – SEMINATIVO, sup. 227 mq, RD=€. 0,29, RA=€. 0,23;
- 1848 – PRATO, sup. 2053mq, RD=€.3,71, RA=€.3,71;
- 1850 – SEMINATIVO, sup. 461, RD=€.0,60, RA=€.0,48;
- 1853 – SEMIN- ARBOR, sup. 775 mq, RD=€.1,60, RA=€. 1,60;
- 1856 – SEMINATIVO, sup. 529 mq, RD=€.0,68, RA=€. 0,55;
- 1859 – SEMIN ARBOR, sup 1406 mq, RD=€.6,17, RA=€. 3,99;
- 1862 – SEMIN ARBOR, sup. 398 mq, RD=€.1,75, RA=€. 1,13;
- 1865 – SEMINATIVO, sup. 324 mq, RD=€.1,09, RA=€. 0,75;
- 1868 – SEMIN ARBOR, sup. 370 mq, RD=€.1,62, RA=€. 1,05;
- 1872 – SEMIN ARBOR, sup. 77 mq, RD=€.0,34, RA=€. 0,22;
- 2033 - SEMINARBOR, sup. 156 mq, RD=€.0,32, RA=€. 0,32;
- 2034 – SEMIN ARBOR, sup. 379 mq, RD=€.0,78, RA=€. 0,78;
- 2035 – SEMIN ARBOR, sup. 62 mq, RD=€.0,13, RA=€. 0,13;
- 2036 – SEMIN ARBOR, sup. 95 mq, RD=€.0,20, RA=€. 0,20;
- 2056 – SEMINAT IVO, sup. 672 mq, RD=€.1,39, RA=€. 1,04;
- 2057 – SEMINAT IVO, sup. 64 mq, RD=€.0,13, RA=€. 0,10;
- 2058 – SEMINATIVO, sup. 373 mq, RD=€.0,77, RA=€.0,58;
- 2059 – SEMIN ARBOR, sup. 3 mq, RD=€.0,01, RA=€.0,01;
- 2101 – SEMINATIVO, sup. 142 mq, RD=€.0,29, RA=€.0,22;
- 2131 – SEMIN ARBOR, sup. 472 mq, RD=€.1,58, RA=€.1,22;
- 2132 – SEMIN ARBOR, sup. 32 mq, RD=€.0,11, RA=€.0,08;
- 2133 – SEMIN ARBOR, sup. 79 mq, RD=€.0,27, RA=€.0,20;
- 2134 – SEMIN ARBOR, sup. 381 mq, RD=€.1,28, RA=€.0,98;



- 2136 – SEMIN ARBOR, sup. 13 mq, RD=€0,04, RA=€0,03;
- 2138 – SEMIN ARBOR, sup. 7 mq, RD=€0,02, RA=€0,02;
- 2141 – SEMIN ARBOR, sup. 7 mq, RD=€0,01, RA=€0,01;
- 2144 – SEMINATIVO, sup. 435 mq, RD=€0,56, RA=€0,45;
- 2182 – SEMINATIVO, sup. 332 mq, RD=€1,11, RA=€0,77;
- 2185 – SEMIN ARBOR, sup. 304 mq, RD=€1,33, RA=€0,86;
- 2188 – RELIT-STRAD, sup. 1 mq;
- 2189 – RELIT STRAD, sup. 354 mq.

C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

Con riferimento agli immobili oggetto di stima i confini, a nord ed in senso orario, risultano essere:

CATASTO TERRENI - COMUNE DI REVINE LAGO (TV) Foglio 17, mappali n.ri:

LOTTO 1:

- 921 confina con i mappali n. 918, 1091, 952, 422, 2280.

LOTTO 2:

- 1839 confina con i mappali n. 474, 1841, 1840, demaniale;
- 1841 confina con i mappali n. 474, 1843, 1842, 1839;
- 1843 confina con i mappali n. 474, 1845, 1844, 1841;
- 1845 confina con i mappali n. 474, 2177, 1846, 1843;
- 1851 confina con i mappali n. 471, 1854, 1852, 2099;
- 1857 confina con i mappali n. 471, 1860, 1858, 2145;
- 1860 confina con i mappali n. 471, 2180, 1861, 1857;
- 2099 confina con i mappali n. 2093, strada demaniale, 2097.

LOTTO 3:

- 1094 confina con i mappali n. 1853, 2189, 1850, 2101;



- 1848 confina con i mappali n. 1847, 1850, 2189, 2141;
- 1850 confina con i mappali n. 1849, 2101, 1094, 2189, 1848;
- 1853 confina con i mappali n. 1852, 1856, 2189, 1094, 2101;
- 1856 confina con i mappali n. 1855, 2144, 2189, 1853;
- 1859 confina con i mappali n. 1858, 1862, 2189, 2147;
- 1862 confina con i mappali n. 1861, 2182, 2189, 1859;
- 1865 confina con i mappali n. 1864, 1868, 2189, 2182;
- 1868 confina con i mappali n. 1867, 2185, 2189, 1865;
- 1872 confina con i mappali n. 1871, 2292, 2185;
- 2033 confina con i mappali n. 2028, 2034, 750, 747;
- 2034 confina con i mappali n. 2035, 2058, 750, 2033, 2030;
- 2035 confina con i mappali n. 2036, 2057, 2034, 2031;
- 2036 confina con i mappali n. 2032, 2056, 2035;
- 2056 confina con i mappali n. 2189, 2131, 2057, 2036, 2032;
- 2057 confina con i mappali n. 2056, 2132, 2058, 2035;
- 2058 confina con i mappali n. 2057, 2133, 2052, 759, 750, 2034;
- 2059 confina con i mappali n. 2189, 2292, 2134;
- 2101 confina con i mappali n. 2100, 1853, 1094, 1850;
- 2131 confina con i mappali n. 2189, 2134, 2132, 2056;
- 2132 confina con i mappali n. 2131, 2136, 2133, 2057;
- 2133 confina con i mappali n. 2132, 2138, 2052, 2058;
- 2134 confina con i mappali n. 2059, 2292, 2136, 2131, 2189;
- 2136 confina con i mappali n. 2134, 2292, 2138, 2132;
- 2138 confina con i mappali n. 2136, 2139, 2052, 2133;
- 2141 confina con i mappali n. 1848, 2189, 2140;



- 2144 confina con i mappali n. 2143, 2147, 2189, 1856;
- 2182 confina con i mappali n. 2181, 1865, 2189, 1862;
- 2185 confina con i mappali n. 2184, 1872, 2292, 2189, 1868;
- 2188 confina con i mappali n. 2189, 2031, 2187;
- 2189 confina con i mappali n. 2141, 1848, 1850, 1094, 1853, 1856, 2144, 2147, 1859, 1862, 2182, 1865, 1868, 2185, 2292, 2059, 2134, 2131, 2056, 2032, 2188, 2187.

D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

I beni sono stati trasferiti e accettati a corpo, nello stato di fatto e di diritto, con ogni relativa accessione e pertinenza, fissi e infissi, servitù attive e passive, anche non apparenti e discontinue - in particolare, con la servitù e i patti di cui all'atto autentificato nelle firme dal Dottor Giuseppe Dall'Antonia, Notaio in Vittorio Veneto, in data 30 marzo 1987, Rep. N. 23.903, ivi registrato il 16 aprile 1987 al N. 299 - Serie 2 e trascritto a Treviso in data 29 aprile 1987 ai n.ri 10333/7861 -, subentrando parti acquirenti in pieno luogo e stato a parti venditrici anche per ogni rapporto inerente, con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione degli obblighi derivanti dalla citata Convenzione ai miei rogiti in data 10 aprile 2006, Rep. N. 124.012, in corso di registrazione e trascrizione, nonché, quanto agli immobili ricadenti in "Zona "E1" agricola", liberi da vincoli di mezzadria e di affitto o da eventuali terzi confinanti aventi diritto alla prelazione ai sensi della Legge 26 maggio 1965, N. 590, sue modifiche, integrazioni e proroghe. Parti venditrici hanno dichiarato in atti che sui terreni stessi non insiste manufatto alcuno e che.



E. DITTA INTESTATARIA

La ditta intestataria di tutti i beni oggetto di stima individuati al C.T. Fg. 17, mappali n.ri 921, 2099, 1839, 1841, 1843, 1845, 1851, 1857, 1860, 1094, 1848, 1850, 1853, 1856, 1859, 1862, 1865, 1868, 1872, 2033, 2034, 2035, 2036, 2056, 2057, 2058, 2059, 2101, 2131, 2132, 2133, 2134, 2136, 2138, 2141, 2144, 2182, 2185, 2188, 2189, risulta della quota di 1/1 di proprietà del "soggetto fallito".

F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 25/07/2018 e 18/08/2020, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono delle formalità contro e/o a carico del "soggetto fallito", di seguito riportate. Si farà riferimento alla numerazione dell'elenco sintetico delle formalità allegato alla presente.

- trascrizioni a favore/contro, iscrizioni a favore/contro da n.1 a n.9 compreso: altri immobili non oggetto di pignoramento;
- trascrizioni a favore da n.10 a n.65 compreso: appartengono tutte alla stessa specie "atto tra vivi" e descrizione "compravendita" nonché estremi dell'atto notarile ai rogiti del Notaio Blandaleone Roberto di Vittorio Veneto data 11.04.2006, rep. 124.024". Pertanto considerando di allegare l'atto notarile di cessione e compravendita, al fine di non replicare analoghe visure ipotecarie, pesando inutilmente sulle spese di sviluppo, si riporta una sola trascrizione:

65. Trascrizione a favore

Trascrizione N. Reg. particolare 12.689 del 08.05.2006 – N. Reg. Generale 21.651. Atto tra vivi – compravendita, atto notarile pubblico Rep. 124.024 del



11.04.2006 ai rogiti del notaio Blandaleone Roberto di Vittorio Veneto (TV) sui beni così censiti:

Comune di Revine Lago, C.T., Foglio 17, mm.n.:

- 921 – SEMINATIVO, sup. 1788 mq, RD=€. 3,69, RA=€. 2,77;
- 1094 – SEMINATIVO, sup. 227 mq, RD=€. 0,29, RA=€. 0,23;
- 1839 – PRATO, sup. 322 mq, RD=€. 0,58, RA=€. 0,58;
- 1841 – SEMIN-ARBOR, sup. 29 mq, RD=€. 0,06, RA=€. 0,06;
- 1843 – SEMIN-ARBOR, sup. 192 mq, RD=€. 0,40, RA=€. 0,40;
- 1845 – SEMIN-ARBOR, sup. 36 mq, RD=€.0,07, RA=€. 0,07;
- 1851 – SEMIN-ARBOR, sup. 11 mq, RD=€. Euro 0,02, RA=€.0,02;
- 1857 – SEMIN ARBOR, sup. 108 mq, RD=€. 0,47, RA=€. 0,31;
- 1860 – SEMIN ARBOR, sup. 46 mq, RD=€.0,20, RA=€. 0,13;
- 1848 – PRATO, sup. 2053mq, RD=€.3,71, RA=€.3,71;
- 1850 – SEMINATIVO, sup. 461, RD=€.0,60, RA=€.0,48;
- 1853 – SEMIN- ARBOR, sup. 775 mq, RD=€.1,60, RA=€. 1,60;
- 1856 – SEMINATIVO, sup. 529 mq, RD=€.0,68, RA=€. 0,55;
- 1859 – SEMIN ARBOR, sup 1406 mq, RD=€.6,17, RA=€. 3,99;
- 1862 – SEMIN ARBOR, sup. 398 mq, RD=€.1,75, RA=€. 1,13;
- 1865 – SEMINATIVO, sup. 324 mq, RD=€.1,09, RA=€. 0,75;
- 1868 – SEMIN ARBOR, sup. 370 mq, RD=€.1,62, RA=€. 1,05;
- 1872 – SEMIN ARBOR, sup. 77 mq, RD=€.0,34, RA=€. 0,22;
- 2033 - SEMINARBOR, sup. 156 mq, RD=€.0,32, RA=€. 0,32;
- 2034 – SEMIN ARBOR, sup. 379 mq, RD=€.0,78, RA=€. 0,78;
- 2035 – SEMIN ARBOR, sup. 62 mq, RD=€.0,13, RA=€. 0,13;
- 2036 – SEMIN ARBOR, sup. 95 mq, RD=€.0,20, RA=€. 0,20;



- 2056 – SEMINATIVO, sup. 672 mq, RD=€1,39, RA=€1,04;
- 2057 – SEMINATIVO, sup. 64 mq, RD=€0,13, RA=€0,10;
- 2058 – SEMINATIVO, sup. 373 mq, RD=€0,77, RA=€0,58;
- 2059 – SEMIN ARBOR, sup. 3 mq, RD=€0,01, RA=€0,01;
- 2099 – SEMINATIVO, sup. 1 mq, RD=€0,01, RA=€0,01;
- 2101 – SEMINATIVO, sup. 142 mq, RD=€0,29, RA=€0,22;
- 2131 – SEMIN ARBOR, sup. 472 mq, RD=€1,58, RA=€1,22;
- 2132 – SEMIN ARBOR, sup. 32 mq, RD=€0,11, RA=€0,08;
- 2133 – SEMIN ARBOR, sup. 79 mq, RD=€0,27, RA=€0,20;
- 2134 – SEMIN ARBOR, sup. 381 mq, RD=€1,28, RA=€0,98;
- 2136 – SEMIN ARBOR, sup. 13 mq, RD=€0,04, RA=€0,03;
- 2138 – SEMIN ARBOR, sup. 7 mq, RD=€0,02, RA=€0,02;
- 2141 – SEMIN ARBOR, sup. 7 mq, RD=€0,01, RA=€0,01;
- 2144 – SEMINATIVO, sup. 435 mq, RD=€0,56, RA=€0,45;
- 2182 – SEMINATIVO, sup. 332 mq, RD=€1,11, RA=€0,77;
- 2185 – SEMIN ARBOR, sup. 304 mq, RD=€1,33, RA=€0,86;
- 2188 – RELIT-STRAD, sup. 1 mq;
- 2189 – RELIT STRAD, sup. 354 mq.

66. Trascrizione contro

Trascrizione N. Reg. particolare 12.690 del 08.05.2006 – N. Reg. Generale 21.652. Atto tra vivi – costituzione di diritti reali a titolo oneroso, atto notarile pubblico Rep. 124.024 del 11.04.2006 ai rogiti del notaio Blandaleone Roberto di Vittorio Veneto (TV) sui beni così censiti:
altri immobili siti in Comune di Revine Lago.

67. Trascrizione a favore e contro



Trascrizione N. Reg. particolare 12.851 del 09.05.2006 – N. Reg. Generale 21.868. Atto tra vivi – divisione, atto notarile pubblico Rep. 124.025 del 11.04.2006 ai rogiti del notaio Blandaleone Roberto di Vittorio Veneto (TV) sui beni così censiti:

Comune di Revine Lago, C.T., Foglio 17, mm.n.:

- 921 – SEMINATIVO, sup. 1788 mq, RD=€. 3,69, RA=€. 2,77;
- 1094 – SEMINATIVO, sup. 227 mq, RD=€. 0,29, RA=€. 0,23;
- 1839 – PRATO, sup. 322 mq, RD=€. 0,58, RA=€. 0,58;
- 1841 – SEMIN-ARBOR, sup. 29 mq, RD=€. 0,06, RA=€. 0,06;
- 1843 – SEMIN-ARBOR, sup. 192 mq, RD=€. 0,40, RA=€. 0,40;
- 1845 – SEMIN-ARBOR, sup. 36 mq, RD=€.0,07, RA=€. 0,07;
- 1851 – SEMIN-ARBOR, sup. 11 mq, RD=€. Euro 0,02, RA=€.0,02;
- 1857 – SEMIN ARBOR, sup. 108 mq, RD=€. 0,47, RA=€. 0,31;
- 1860 – SEMIN ARBOR, sup. 46 mq, RD=€.0,20, RA=€. 0,13;
- 1848 – PRATO, sup. 2053mq, RD=€.3,71, RA=€.3,71;
- 1850 – SEMINATIVO, sup. 461, RD=€.0,60, RA=€.0,48;
- 1853 – SEMIN- ARBOR, sup. 775 mq, RD=€.1,60, RA=€. 1,60;
- 1856 – SEMINATIVO, sup. 529 mq, RD=€.0,68, RA=€. 0,55;
- 1859 – SEMIN ARBOR, sup 1406 mq, RD=€.6,17, RA=€. 3,99;
- 1862 – SEMIN ARBOR, sup. 398 mq, RD=€.1,75, RA=€. 1,13;
- 1865 – SEMINATIVO, sup. 324 mq, RD=€.1,09, RA=€. 0,75;
- 1868 – SEMIN ARBOR, sup. 370 mq, RD=€.1,62, RA=€. 1,05;
- 1872 – SEMIN ARBOR, sup. 77 mq, RD=€.0,34, RA=€. 0,22;
- 2033 - SEMINARBOR, sup. 156 mq, RD=€.0,32, RA=€. 0,32;
- 2034 – SEMIN ARBOR, sup. 379 mq, RD=€.0,78, RA=€. 0,78;



- 2035 – SEMIN ARBOR, sup. 62 mq, RD=€0,13, RA=€ 0,13;
- 2036 – SEMIN ARBOR, sup. 95 mq, RD=€0,20, RA=€ 0,20;
- 2056 – SEMINATIVO, sup. 672 mq, RD=€1,39, RA=€ 1,04;
- 2057 – SEMINATIVO, sup. 64 mq, RD=€0,13, RA=€ 0,10;
- 2058 – SEMINATIVO, sup. 373 mq, RD=€0,77, RA=€0,58;
- 2059 – SEMIN ARBOR, sup. 3 mq, RD=€0,01, RA=€0,01;
- 2099 – SEMINATIVO, sup. 1 mq, RD=€0,01, RA=€0,01;
- 2101 – SEMINATIVO, sup. 142 mq, RD=€0,29, RA=€0,22;
- 2131 – SEMIN ARBOR, sup. 472 mq, RD=€1,58, RA=€1,22;
- 2132 – SEMIN ARBOR, sup. 32 mq, RD=€0,11, RA=€0,08;
- 2133 – SEMIN ARBOR, sup. 79 mq, RD=€0,27, RA=€0,20;
- 2134 – SEMIN ARBOR, sup. 381 mq, RD=€1,28, RA=€0,98;
- 2136 – SEMIN ARBOR, sup. 13 mq, RD=€0,04, RA=€0,03;
- 2138 – SEMIN ARBOR, sup. 7 mq, RD=€0,02, RA=€0,02;
- 2141 – SEMIN ARBOR, sup. 7 mq, RD=€0,01, RA=€0,01;
- 2144 – SEMINATIVO, sup. 435 mq, RD=€0,56, RA=€0,45;
- 2182 – SEMINATIVO, sup. 332 mq, RD=€1,11, RA=€0,77;
- 2185 – SEMIN ARBOR, sup. 304 mq, RD=€1,33, RA=€0,86;
- 2188 – RELIT-STRAD, sup. 1 mq;
- 2189 – RELIT STRAD, sup. 354 mq.

Trascrizioni contro n.ri 68-69: altri immobili non oggetto di pignoramento

70. Iscrizione contro

Trascrizione N. Reg. particolare 24.561 del 26.06.2009 – N. Reg. Generale 5.439. Atto notarile pubblico, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario con interessa capitale pari a € 1.000.000,00 per un totale di



€. 1.900.000,00, con atto notarile ai rogiti del notaio Andrea Marchio in data 24.06.2009, Rep. 37.332/19.072 sui beni così censiti:

Comune di Revine Lago, C.T., Foglio 17, mm.n.:

- 921 – SEMINATIVO, sup. 1788 mq, RD=€. 3,69, RA=€. 2,77;
- 1094 – SEMINATIVO, sup. 227 mq, RD=€. 0,29, RA=€. 0,23;
- 1839 – PRATO, sup. 322 mq, RD=€. 0,58, RA=€. 0,58;
- 1841 – SEMIN-ARBOR, sup. 29 mq, RD=€. 0,06, RA=€. 0,06;
- 1843 – SEMIN-ARBOR, sup. 192 mq, RD=€. 0,40, RA=€. 0,40;
- 1845 – SEMIN-ARBOR, sup. 36 mq, RD=€.0,07, RA=€. 0,07;
- 1851 – SEMIN-ARBOR, sup. 11 mq, RD=€. Euro 0,02, RA=€.0,02;
- 1857 – SEMIN ARBOR, sup. 108 mq, RD=€. 0,47, RA=€. 0,31;
- 1860 – SEMIN ARBOR, sup. 46 mq, RD=€.0,20, RA=€. 0,13;
- 1848 – PRATO, sup. 2053mq, RD=€.3,71, RA=€.3,71;
- 1850 – SEMINATIVO, sup. 461, RD=€.0,60, RA=€.0,48;
- 1853 – SEMIN- ARBOR, sup. 775 mq, RD=€.1,60, RA=€. 1,60;
- 1856 – SEMINATIVO, sup. 529 mq, RD=€.0,68, RA=€. 0,55;
- 1859 – SEMIN ARBOR, sup 1406 mq, RD=€.6,17, RA=€. 3,99;
- 1862 – SEMIN ARBOR, sup. 398 mq, RD=€.1,75, RA=€. 1,13;
- 1865 – SEMINATIVO, sup. 324 mq, RD=€.1,09, RA=€. 0,75;
- 1868 – SEMIN ARBOR, sup. 370 mq, RD=€.1,62, RA=€. 1,05;
- 1872 – SEMIN ARBOR, sup. 77 mq, RD=€.0,34, RA=€. 0,22;
- 2033 - SEMINARBOR, sup. 156 mq, RD=€.0,32, RA=€. 0,32;
- 2034 – SEMIN ARBOR, sup. 379 mq, RD=€.0,78, RA=€. 0,78;
- 2035 – SEMIN ARBOR, sup. 62 mq, RD=€.0,13, RA=€. 0,13;
- 2036 – SEMIN ARBOR, sup. 95 mq, RD=€.0,20, RA=€. 0,20;



- 2056 – SEMINATIVO, sup. 672 mq, RD=€1,39, RA=€1,04;
- 2057 – SEMINATIVO, sup. 64 mq, RD=€0,13, RA=€0,10;
- 2058 – SEMINATIVO, sup. 373 mq, RD=€0,77, RA=€0,58;
- 2059 – SEMIN ARBOR, sup. 3 mq, RD=€0,01, RA=€0,01;
- 2099 – SEMINATIVO, sup. 1 mq, RD=€0,01, RA=€0,01;
- 2101 – SEMINATIVO, sup. 142 mq, RD=€0,29, RA=€0,22;
- 2131 – SEMIN ARBOR, sup. 472 mq, RD=€1,58, RA=€1,22;
- 2132 – SEMIN ARBOR, sup. 32 mq, RD=€0,11, RA=€0,08;
- 2133 – SEMIN ARBOR, sup. 79 mq, RD=€0,27, RA=€0,20;
- 2134 – SEMIN ARBOR, sup. 381 mq, RD=€1,28, RA=€0,98;
- 2136 – SEMIN ARBOR, sup. 13 mq, RD=€0,04, RA=€0,03;
- 2138 – SEMIN ARBOR, sup. 7 mq, RD=€0,02, RA=€0,02;
- 2141 – SEMIN ARBOR, sup. 7 mq, RD=€0,01, RA=€0,01;
- 2144 – SEMINATIVO, sup. 435 mq, RD=€0,56, RA=€0,45;
- 2182 – SEMINATIVO, sup. 332 mq, RD=€1,11, RA=€0,77;
- 2185 – SEMIN ARBOR, sup. 304 mq, RD=€1,33, RA=€0,86;
- 2188 – RELIT-STRAD, sup. 1 mq;
- 2189 – RELIT STRAD, sup. 354 mq.

71. Trascrizione contro

Trascrizione N. Reg. particolare 20.277 del 09.10.2015 – N. Reg. Generale 28.776. Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, a favore di Procedente 1 con sede in Vedelago (TV), con atto giudiziario in data 12/11/1997, Rep. 93229 sui beni così censiti: Comune di Revine Lago, C.T., Foglio 17, mm.n.:

- 921 – SEMINATIVO, sup. 1788 mq, RD=€3,69, RA=€2,77;



- 1094 – SEMINATIVO, sup. 227 mq, RD=€ 0,29, RA=€ 0,23;
- 1839 – PRATO, sup. 322 mq, RD=€ 0,58, RA=€ 0,58;
- 1841 – SEMIN-ARBOR, sup. 29 mq, RD=€ 0,06, RA=€ 0,06;
- 1843 – SEMIN-ARBOR, sup. 192 mq, RD=€ 0,40, RA=€ 0,40;
- 1845 – SEMIN-ARBOR, sup. 36 mq, RD=€ 0,07, RA=€ 0,07;
- 1851 – SEMIN-ARBOR, sup. 11 mq, RD=€ 0,02, RA=€ 0,02;
- 1857 – SEMIN ARBOR, sup. 108 mq, RD=€ 0,47, RA=€ 0,31;
- 1860 – SEMIN ARBOR, sup. 46 mq, RD=€ 0,20, RA=€ 0,13;
- 1848 – PRATO, sup. 2053mq, RD=€ 3,71, RA=€ 3,71;
- 1850 – SEMINATIVO, sup. 461, RD=€ 0,60, RA=€ 0,48;
- 1853 – SEMIN- ARBOR, sup. 775 mq, RD=€ 1,60, RA=€ 1,60;
- 1856 – SEMINATIVO, sup. 529 mq, RD=€ 0,68, RA=€ 0,55;
- 1859 – SEMIN ARBOR, sup 1406 mq, RD=€ 6,17, RA=€ 3,99;
- 1862 – SEMIN ARBOR, sup. 398 mq, RD=€ 1,75, RA=€ 1,13;
- 1865 – SEMINATIVO, sup. 324 mq, RD=€ 1,09, RA=€ 0,75;
- 1868 – SEMIN ARBOR, sup. 370 mq, RD=€ 1,62, RA=€ 1,05;
- 1872 – SEMIN ARBOR, sup. 77 mq, RD=€ 0,34, RA=€ 0,22;
- 2033 - SEMINARBOR, sup. 156 mq, RD=€ 0,32, RA=€ 0,32;
- 2034 – SEMIN ARBOR, sup. 379 mq, RD=€ 0,78, RA=€ 0,78;
- 2035 – SEMIN ARBOR, sup. 62 mq, RD=€ 0,13, RA=€ 0,13;
- 2036 – SEMIN ARBOR, sup. 95 mq, RD=€ 0,20, RA=€ 0,20;
- 2056 – SEMINAT IVO, sup. 672 mq, RD=€ 1,39, RA=€ 1,04;
- 2057 – SEMINAT IVO, sup. 64 mq, RD=€ 0,13, RA=€ 0,10;
- 2058 – SEMINATIVO, sup. 373 mq, RD=€ 0,77, RA=€ 0,58;
- 2059 – SEMIN ARBOR, sup. 3 mq, RD=€ 0,01, RA=€ 0,01;



- 2099 – SEMINATIVO, sup. 1 mq, RD=€0,01, RA=€0,01;
- 2101 – SEMINATIVO, sup. 142 mq, RD=€0,29, RA=€0,22;
- 2131 – SEMIN ARBOR, sup. 472 mq, RD=€1,58, RA=€1,22;
- 2132 – SEMIN ARBOR, sup. 32 mq, RD=€0,11, RA=€0,08;
- 2133 – SEMIN ARBOR, sup. 79 mq, RD=€0,27, RA=€0,20;
- 2134 – SEMIN ARBOR, sup. 381 mq, RD=€1,28, RA=€0,98;
- 2136 – SEMIN ARBOR, sup. 13 mq, RD=€0,04, RA=€0,03;
- 2138 – SEMIN ARBOR, sup. 7 mq, RD=€0,02, RA=€0,02;
- 2141 – SEMIN ARBOR, sup. 7 mq, RD=€0,01, RA=€0,01;
- 2144 – SEMINATIVO, sup. 435 mq, RD=€0,56, RA=€0,45;
- 2182 – SEMINATIVO, sup. 332 mq, RD=€1,11, RA=€0,77;
- 2185 – SEMIN ARBOR, sup. 304 mq, RD=€1,33, RA=€0,86;
- 2188 – RELIT-STRAD, sup. 1 mq;
- 2189 – RELIT STRAD, sup. 354 mq.

72. Trascrizione contro

Trascrizione contro N. Reg. particolare 14455 del 14/07/2020 – N. Reg. Generale 21481. Atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento a favore di "Procedente 1" con atto giudiziario del 04/03/2020 Repertorio 30/2020 del Tribunale di Treviso, sui beni così censiti:

Comune di Revine Lago, C.T., Foglio 17, mm.n.:

- 921 – SEMINATIVO, sup. 1788 mq, RD=€ 3,69, RA=€ 2,77;
- 1094 – SEMINATIVO, sup. 227 mq, RD=€ 0,29, RA=€ 0,23;
- 1839 – PRATO, sup. 322 mq, RD=€ 0,58, RA=€ 0,58;
- 1841 – SEMIN-ARBOR, sup. 29 mq, RD=€ 0,06, RA=€ 0,06;
- 1843 – SEMIN-ARBOR, sup. 192 mq, RD=€ 0,40, RA=€ 0,40;



- 1845 – SEMIN-ARBOR, sup. 36 mq, RD=€0,07, RA=€ 0,07;
- 1848 – PRATO, sup. 2053mq, RD=€3,71, RA=€3,71;
- 1850 – SEMINATIVO, sup. 461, RD=€0,60, RA=€0,48;
- 1851 – SEMIN-ARBOR, sup. 11 mq, RD=€ Euro 0,02, RA=€0,02;
- 1853 – SEMIN- ARBOR, sup. 775 mq, RD=€1,60, RA=€ 1,60;
- 1856 – SEMINATIVO, sup. 529 mq, RD=€0,68, RA=€ 0,55;
- 1857 – SEMIN ARBOR, sup. 108 mq, RD=€ 0,47, RA=€ 0,31;
- 1859 – SEMIN ARBOR, sup 1406 mq, RD=€6,17, RA=€ 3,99;
- 1860 – SEMIN ARBOR, sup. 46 mq, RD=€0,20, RA=€ 0,13;
- 1862 – SEMIN ARBOR, sup. 398 mq, RD=€1,75, RA=€ 1,13;
- 1865 – SEMINATIVO, sup. 324 mq, RD=€1,09, RA=€ 0,75;
- 1868 – SEMIN ARBOR, sup. 370 mq, RD=€1,62, RA=€ 1,05;
- 1872 – SEMIN ARBOR, sup. 77 mq, RD=€0,34, RA=€ 0,22;
- 2033 - SEMINARBOR, sup. 156 mq, RD=€0,32, RA=€ 0,32;
- 2034 – SEMIN ARBOR, sup. 379 mq, RD=€0,78, RA=€ 0,78;
- 2035 – SEMIN ARBOR, sup. 62 mq, RD=€0,13, RA=€ 0,13;
- 2036 – SEMIN ARBOR, sup. 95 mq, RD=€0,20, RA=€ 0,20;
- 2056 – SEMINAT IVO, sup. 672 mq, RD=€1,39, RA=€ 1,04;
- 2057 – SEMINAT IVO, sup. 64 mq, RD=€0,13, RA=€ 0,10;
- 2058 – SEMINATIVO, sup. 373 mq, RD=€0,77, RA=€0,58;
- 2059 – SEMIN ARBOR, sup. 3 mq, RD=€0,01, RA=€0,01;
- 2099 – SEMINATIVO, sup. 1 mq, RD=€0,01, RA=€0,01;
- 2101 – SEMINATIVO, sup. 142 mq, RD=€0,29, RA=€0,22;
- 2131 – SEMIN ARBOR, sup. 472 mq, RD=€1,58, RA=€1,22;
- 2132 – SEMIN ARBOR, sup. 32 mq, RD=€0,11, RA=€0,08;



- 2133 – SEMIN ARBOR, sup. 79 mq, RD=€0,27, RA=€0,20;
- 2134 – SEMIN ARBOR, sup. 381 mq, RD=€1,28, RA=€0,98;
- 2136 – SEMIN ARBOR, sup. 13 mq, RD=€0,04, RA=€0,03;
- 2138 – SEMIN ARBOR, sup. 7 mq, RD=€0,02, RA=€0,02;
- 2141 – SEMIN ARBOR, sup. 7 mq, RD=€0,01, RA=€0,01;
- 2144 – SEMINATIVO, sup. 435 mq, RD=€0,56, RA=€0,45;
- 2182 – SEMINATIVO, sup. 332 mq, RD=€1,11, RA=€0,77;
- 2185 – SEMIN ARBOR, sup. 304 mq, RD=€1,33, RA=€0,86;
- 2188 – RELIT-STRAD, sup. 1 mq;
- 2189 – RELIT STRAD, sup. 354 mq.

G. DESCRIZIONE DEI BENI

G 1 – LOTTO 1: C.T., Fg. 17, m.n. 921

G 1.1 - Descrizione del contesto generale:

Il Comune di Revine Lago, confinante con il Comune di Cison di Valmarino, oltre ad essere una meta turistica è noto per la presenza di due laghi denominati "Lago di Lago" e "Lago di Santa Maria". Il territorio comunale si sviluppa in direzione sudovest – nordest, lungo la strada provinciale SP 635 e SP 35. Dalla strada provinciale SP 635 che conduce al centro frazionale di Fratta in direzione nordovest - sudest, tra via Carpenè e Via Località Molino di Fratta, si dirama parallelamente alla suddetta strada, un percorso pedonale naturalistico distante 300m c.a. verso ovest dal "Lago di Lago" che lambisce sul lato ovest il lotto di cui al m.n. 921 di forma triangolare tozza.

G 1.2 - Descrizione dell'unità immobiliare:

Il fondo pianeggiante della superficie catastale pari a 1.788mq di forma



triangolare tozza è posto sotto quota rispetto alla strada provinciale SP 635, ed è apparentemente accessibile per mezzo di un percorso pedonale a servitù attiva e passiva che è posta a confine sud oltre che dal sentiero pedonale che dirama da via località Molino di Fratta. Per accedere con mezzi agricoli si presume che l'accesso possa avvenire, salvo diverse consuetudini non rilevate in loco da via Carpenè su carrareccia posta a nord. Il lotto attualmente versa allo stato incolto con piantumazione a bosco.

G 2. LOTTI 2-3:

G 2.1 - Descrizione del contesto generale:

Il Comune di Revine Lago, confinante con il Comune di Cison di Valmarino, oltre ad essere una meta turistica è noto per la presenza di due laghi denominati "Lago di Lago" e "Lago di Santa Maria". Il territorio comunale si sviluppa in direzione sudovest – nordest, lungo la strada provinciale SP 635 e SP 35.

Il complesso immobiliare oggetto della perizia si inserisce in un contesto industriale/artigianale nella periferia ovest di Revine Lago in prossimità alla via principale strada provinciale SP 635, denominata Via G. Marconi. La zona in oggetto presenta un tessuto urbanistico prevalentemente caratterizzato da insediamenti artigianali, industriali e risulta contornata da aree destinate ad uso agricolo prevalentemente localizzata a sud. A 400 m ca., verso ovest è presente il quartiere di Soller, frazione del Comune di Cison di Valmarino, a 500m ca., verso nord è presente il piccolo centro cittadino di Sottocroda, frazione del Comune di Revine Lago e a 1,5km ca., verso est è presente il centro frazionale di Lago che ospita anche la



sede municipale. I fondi oggetti di pignoramento sono inseriti nell'ambito di un piano di lottizzazione per insediamenti produttivi risalente ai primi anni 2000 che è stato attuato solo in parte e che attualmente gode di certificato di collaudo parziale per le opere realizzate prevalentemente ad ovest, datato 27.04.2017. Ad oggi, vista l'incompletezza delle opere di urbanizzazione, la stessa area risulta accessibile per mezzo di una strada sterrata diramante da via G. Marconi SP 635 di larghezza ridotta che conduce alla strada di lottizzazione attualmente pavimentata a conglomerato bituminoso binder, mancante di strato d'usura, con marciapiedi, cordoli e parcheggi prevalentemente al grezzo e incompleti. A contorno delle aree pubbliche insistono in parte cordoli e murette anche non completati. Nella zona ad ovest insiste un'area adibita ad ecocentro per la raccolta differenziata dei rifiuti e un depuratore fognario. L'area non risulta servita da illuminazione pubblica e/o da arredo urbano in genere. Tutte le aree destinate a pubblico e parte delle aree private versano in uno stato di degrado, incuria e scarsa manutenzione.

G 2.2 – LOTTO 2: C.T., Fg. 17, m.n. 1839, 1841, 1843, 1845, 1851, 1857, 1860, 2099

Descrizione dell'unità immobiliare:

Trattasi di terreni rimaneggiati posti dentro l'ambito oggetto di piano attuativo previsto dal P.R.G. ma escluso con riperimetrazione dal P.d.L. approvato. Detto lotto, posto lungo il confine nord ovest del P.d.L., è costituito dunque da n. 4 appezzamenti di forma quadrilatera, triangolare e rettangolare di superficie catastale rispettivamente pari a 154mq + 11mq + 1mq + 579mq, per una superficie totale pari a 745mq. Detti lotti sono



attualmente contornati a sud verso la strada di lottizzazione da zoccolo in c.a. incompleto con armatura emergente da piano stradale e/o di marciapiede e contornato da muri e recinzioni anche di sostegno rispetto al piano dei piazzali e degli scoperti delle proprietà poste a nord a quota superiore. A ridosso dei fondi individuati ai m.n. 1851 e 2099 è presente una vasca in c.a. posta su altra proprietà con adiacente muratura di sostegno sovrastata da rete metallica romboidale. I terreni individuati ai mm.n. 2099, 1851, 1857 e 1860 sono pianeggianti e posti a ridosso del marciapiede del P.d.L. e del muro di sostegno e recinzione. I terreni individuati ai mm.n. 1839, 1841, 1843 e 1845 sono a scarpata con ridotta declività e di raccordo rispetto al piano a quota maggiore posto a monte e presentano, di fatto, una probabile servitù di elettrodotto che lambisce il mm.n. 1843 e 1845. I fondi versano in uno stato di incuria con mancanza di manutenzione e folta vegetazione ad arbusti e piante di vario genere.

G 2.3 – LOTTO 3: C.T., Fg. 17, m.n. 1094, 1848, 1850, 1853, 1856, 1859, 1862, 1865, 1868, 1872, 2033, 2034, 2035, 2036, 2056, 2057, 2058, 2059, 2101, 2131, 2132, 2133, 2134, 2136, 2138, 2141, 2144, 2182, 2185, 2188, 2189;

Descrizione dell'unità immobiliare:

Trattasi di un fondo di pianta a forma irregolare discontinuo seppur formalmente attiguo ricadente per gran parte all'interno dell'ambito del P.d.L. privato per insediamenti produttivi ove detta area individua sommariamente il "lotto 1" con capacità edificatoria di superficie coperta pari a 6.428mq e del volume insediabile pari a 64.280mc.. Detto fondo, ricadente nell'ambito del P.d.L. succitato, è individuato dai mm.n. 1094, 1848, 1850, 1853, 1856, 1859, 1862, 1865, 1868, 1872, 2035, 2036, 2056, 2057,



2059, 2101, 2131, 2132, 2134, 2136, 2141, 2144, 2182, 2185, 2188, 2189 che presenta una superficie pari a 9.989mq.

Al fine di completare l'area oggetto di edificazione individuata sopra, risultano mancanti rispetto al compendio pignorato i fondi individuati al C.T. Fg. 17, mm.n. 2147, 2032, 2031 della superficie complessiva pari a 958mq. Cadono altresì al di fuori dell'ambito di lottizzazione i mm.n. 2033, 2034, 2058, 2133, 2138 oggetto di pignoramento di superficie pari a 994mq. Detta dislocazione planimetrica delle aree risulta ampiamente documentata dagli elaborati grafici allegati alla presente perizia.

I fondi di cui al presente lotto risultano pianeggianti e per buona parte contornati a nord ed ovest da un muretto in c.a. di altezza pari a 50/60cm ca., e presenta un accesso carraio a nord-est verso la strada di lottizzazione e a sud-ovest verso il piazzale destinato a parcheggio e manovra. Non si riscontrano delimitazioni e/o recinzioni verso est e sud rispetto alle linee di confine e/o di ambito del P.d.L. I fondi rimaneggiati posti a sud e ricadenti al di fuori del P.d.L., senza soluzione di continuità rispetto ai precedenti sono attualmente allo stato incolto ed interessato da una vegetazione spontanea ad arbusti e boschetto. Il fondo ricadente nell'ambito del P.d.L., presenta una stradina sterrata di direttrice sud-ovest, nord-est, già a servizio del depuratore e ora di pertinenza del lotto e risulta ad oggi allo stato incolto con arbusti e locali accumuli di ghiaia e manufatti prefabbricati di costruzione in c.l.s.. L'area principale destinata all'insediamento produttivo, risulta inoltre servita da cavidotti e sottoservizi di primo allacciamento ai pubblici servizi che dovranno comunque essere verificati e probabilmente aggiornati al futuro insediamento.

**H. SUPERIFICI COMMERCIALI**

Per i dati metrici si fa riferimento alla sintesi tabellare riportata a tergo.

La superficie commerciale convenzionale risulta:

LOTTO 1: Comune di Revine Lago, C.T., Fg. 17		
NUMERO DI MAPPA	SUP. CATASTALE (mq)	SUP. COMMERCIALE (mq)
921	1788	1788
TOTALE SUPERFICIE TERRENI LOTTO 1:		1788
LOTTO 2: Comune di Revine Lago, C.T., Fg. 17		
NUMERO DI MAPPA	SUP. CATASTALE (mq)	SUP. COMMERCIALE (mq)
1839	322	322
1841	29	29
1843	192	192
1845	36	36
1851	11	11
1857	108	108
1860	46	46
2099	1	1
TOTALE SUPERFICIE TERRENI LOTTO 2:		745

LOTTO 3: Comune di Revine Lago, C.T., Fg. 17		
NUMERO DI MAPPA	SUP. CATASTALE (mq)	SUP. COMMERCIALE (mq)
Fondi ricadenti all'interno del P.d.L.:		
1094	227	227
1848	2053	2053
1850	461	461
1853	775	775
1856	529	529
1859	1406	1406
1862	398	398
1865	324	324
1868	370	370
1872	77	77



2035	62	62
2036	95	95
2056	672	672
2057	64	64
2059	3	3
2101	142	142
2131	472	472
2132	32	32
2134	381	381
2136	13	13
2141	7	7
2144	435	435
2182	332	332
2185	304	304
2188	1	1
2189	354	354
Totale Superficie:		9.989
Fondi ricadenti all'esterno del P.d.L.		
2033	156	156
2034	379	379
2058	373	373
2133	79	79
2138	7	7
Totale Superficie:		994
TOTALE SUPERFICIE TERRENI LOTTO 3:		10.983

**I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENI IN CAPO ALLA
DITTA OGGETTO DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE**

Il sottoscritto tecnico ha accertato la conformità dei beni in carico alla ditta oggetto di fallimento.

J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il sottoscritto ha effettuato la verifica della destinazione urbanistica dei terreni in cui si trovano i beni accertando quanto segue:

J.1. LOTTO 1: Comune di Revine Lago (TV), C.T., Foglio 17, m.n. 921.

Il P.I. vigente classifica la zona in esame come Z.T.O. E2 ai sensi degli artt.



89-100. Sull'area insiste inoltre il vincolo della fascia di rispetto stradale ai sensi dell'art. 43 delle N.T.O. del P.I.. Il terreno è posto su un'area destinata a parco naturale secondo il piano ambientale del parco dei laghi della vallata e la rete ecologica, regolata dall'art. 49 delle N.T.O. del P.I.. L'area riporta il vincolo paesaggistico come fascia di rispetto di 150m da corsi d'acqua, fiumi, laghi e il vincolo del piano di assetto idrogeologico P1 – pericolo moderato, regolamentato dall'art. 42 delle N.T.O. del P.I..

J 2. LOTTO 2: Comune di Revine Lago (TV), C.T., Foglio 17, mm.n. 1839, 1841, 1843, 1845, 1851, 1857, 1860, 2099

Il lotto presenta zone con destinazione e vincoli diversi. Al fine di agevolare la lettura si procede nel descrivere le prescrizioni di P.R.G. - P.I. per ogni mappale costituente il lotto.

- m.n. 1839: Z.T.O. parte D 1.1, F2, F4 con vincoli fascia di rispetto idrografica, linea fognaria (servitù), area soggetta a piano attuativo;
- mm.n. 1841, 1843 e 1845: Z.T.O. parte D 1.1, F4 con vincoli linea fognaria (servitù), area soggetta a piano attuativo;
- m.n. 1843: Z.T.O. parte D 1.1, F4 con vincoli linea fognaria (servitù), area soggetta a piano attuativo;
- mm.n. 2099 e 1851: Z.T.O. viabilità, vincolo viabilità di progetto e relativa fascia di rispetto, linea fognaria (servitù), area soggetta a piano attuativo;
- mm.n. 1857 e 1860: Z.T.O. viabilità, vincolo viabilità di progetto e relativa fascia di rispetto, area soggetta a piano attuativo.

J 3. LOTTO 3: Comune di Revine Lago (TV), C.T., Foglio 17, mm.n. 1094, 1848, 1850, 1853, 1856, 1859, 1862, 1865, 1868, 1872, 2033, 2034, 2035, 2036, 2056, 2057, 2058, 2059, 2101, 2131, 2132, 2133, 2134, 2136, 2138, 2141, 2144, 2182,



2185, 2188, 2189,

Il lotto presenta zone con destinazione e vincoli diversi. Al fine di agevolare la lettura si procede nel descrivere le prescrizioni di P.R.G. - P.I. per ogni mappale costituente il lotto.

- mm.n. 1856, 1859, 1862, 1865, 1868, 1872, 2035, 2036, 2056, 2059, 2101, 2131, 2134, 2144, 2182, 2185,: Z.T.O. parte D 1.2, area soggetta a piano attuativo;

- mm.n. 1094, 1848, 1850, 1853, 2189, 2141 e 2188: Z.T.O. parte D 1.2 e in parte soggetti a vincolo depuratore con relativa fascia di rispetto;

- mm.n. 2033, 2034, 2133 e 2138: Z.T.O. E, vincolo paesaggistico 150m da fiumi, torrenti, corsi d'acqua, parte di vincolo depuratore con relativa fascia di rispetto;

- m.n. 2058: Z.T.O. E, vincolo paesaggistico 150m da fiumi, torrenti, corsi d'acqua;

- m.n. 2133: Z.T.O. E, parte vincolo paesaggistico 150m da fiumi, torrenti, corsi d'acqua, parte rete ecologica;

- mm.n. 2136 e 2138: Z.T.O. E, rete ecologica;

- m.n. 2132 e 2057: Z.T.O. D, E.

K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI

Il sottoscritto ha effettuato la verifica di conformità dei beni oggetto di stima fra lo stato accertato e lo stato assentito, meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati.

K 1 – LOTTO 1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

Il lotto risulta privo di edificazione e titoli edilizi. Pertanto non si riscontrano



difetti di conformità.

K 2 – LOTTO 2 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

Il lotto costituito da appezzamenti posti fuori dall'ambito del P.d.L., non presenta edificazione e titoli edilizi. Pertanto non si riscontrano difetti di conformità.

K 3 – LOTTO 3 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

Il lotto risulta per buona parte inserito nel piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "Tajada", approvato e legittimato per mezzo di atti concessori come meglio esposti in seguito:

- approvazione del Consiglio Comunale con delibera n. 62 del 20 dicembre 2004;
- convenzione definitiva stipulata con atto rep. n. 124.012 in data 10.04.2006 dal Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto,
- autorizzazione a lottizzare n. 24/2007 del 31.05.2007;
- permesso di costruire n. 2011/151 del 30.09.2001;
- proroga del termine di efficacia del Piano di Lottizzazione "Tajada" al 20.12.2022 come da D.G.C. n. 125 del 28.11.2016;
- inizio lavori in data 21.04.2008 e ultimazione parziale dei lavori in data 30.12.2016;
- collaudo parziale in corso d'opera – 1 stralcio – viabilità, del 27.04.2017.

Vista l'incompletezza delle opere di urbanizzazione, eseguite le possibili comparazioni e verifiche rispetto alle opere eseguite, ad oggi non si riscontrano evidenti difformità rispetto agli atti concessori. Per quanto attiene alle porzioni extra-ambito, le stesse non presentano edificazione e



titoli edilizi. Pertanto non si riscontrano difetti di conformità.

L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO

Come già premesso sopra, considerando anche il collaudo parziale, al fine di legittimare i beni immobili in oggetto, non si rende necessario procedere a eventuali aggiornamenti catastali e/o amministrativi. Si fanno salve tutte le successive variazioni che si renderanno eventualmente necessarie al fine di completare le opere di urbanizzazione.

M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che gli immobili oggetto della presente perizia fallimentare sono dislocati in due siti diversi di cui uno facente parte di una zona con urbanizzazione non completa, con accessi separati e dotati di funzionalità autonome, il sottoscritto tecnico ritiene che vi siano le premesse e condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in n.3 lotti come già esposti sopra. In particolare le aree ricadenti dentro e fuori dal P.d.L., possono presentare due destinazioni diverse rispettivamente a servizio e di ampliamento di un'attività già insediata posta a nord e di completamento dell'area produttiva posta all'interno dell'ambito.

N. FALLIMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ

Dalla documentazione emerge che il soggetto fallito risulta unico intestatario dei beni di cui ai LOTTI 1, 2, e 3 in quota di proprietà 1/1 dei beni. Come già rilevato al punto "M", detti beni risultano divisibili.

O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 03.07.2020, alla presenza del curatore fallimentare, il sottoscritto ha proceduto all'accesso ai terreni. Dagli accertamenti eseguiti si è



riscontrato che gli immobili risultano accessibili senza alcuna delimitazione fisica e non si riscontrano occupazioni improprie da parte di terzi.

P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

Il sottoscritto ha esaminato il P.R.G. ed il P.I. vigenti ed ha riscontrato in parte la presenza di vincoli paesaggistici, ambientali ed idrogeologici. Il P.I. riporta il vincolo paesaggistico della rete ecologica come parco naturale per vicinanza al “Lago di Lago” e la fascia di rispetto del depuratore, come da punto J e dagli allegati.

Q. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Vista la natura e la situazione rilevata e descritta sopra, non si riscontrano oneri e insoluti di natura condominiale. Infatti il consorzio “Tajada” ha carattere vincolante solo tra consorziati aderenti. Pertanto le obbligazioni che permangono, derivanti alla convenzione urbanistica, sono vincolanti per i “futuri successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo”.

R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA FALLITA

Si dà atto che gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla ditta oggetto di fallimento per mezzo di atto di compravendita rep. 124.024, fasc. 25.881 del 11.04.2006 e registrato e trascritto a Treviso il 08.05.2006 al n. 21.651/12.689, a firma del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV).

S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

Il valore di mercato totale attribuibile ai lotti oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona (caratterizzata da crisi del mercato immobiliare), di vendite di beni similari



compiuti nelle immediate vicinanze, delle previsioni di P.R.G., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, dall'infruttuoso esito dell'asta, per tutti i lotti, di cui alla Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 547/2015 svolta il 18.12.2019, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:

per 1/1 della piena proprietà

CATASTO TERRENI - COMUNE DI REVINE LAGO (TV)

§ 1 – LOTTO 1: C.T., Fg. 17, m.n. 921

Dopo ampio esame della situazione urbanistica in essere, dei vincoli naturalistici e paesaggistici, della adiacenza di terreni agricoli coltivati, della situazione degli accessi, della attuale vegetazione ad arbusti e boschetto, si è individuato il più probabile valore di mercato come segue:

LOTTO 1			
Porzione immobiliare	Superficie	Prezzo unitario	Valore
m.n. 921 – semin.	1.788 mq	6,00 €/mq	€. 10.728,00
TOTALE PARZIALE =			€. 10.728,00

Resta il valore	€. 10.728,00
che si arrotonda a	€. 10.700,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 10.700,00
RIDUZIONE del 15% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	€. - 1.605,00
TOTALE VALORE LOTTO	€. 9.095,00
TOTALE VALORE ARROTONDATO LOTTO	€. 9.100,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€. 9.100,00
<u>Diconsi novemilacentο euro/00</u>	



§ 2 – LOTTO 2: C.T., Fg. 17, mm.n. 1839, 1841, 1843, 1845, 1851, 1857, 1860, 2099

Dopo ampio esame della situazione urbanistica in essere, della mancata completezza delle opere di urbanizzazione adiacenti, della adiacenza degli appezzamenti a scoperti di una attività produttiva posta a nord, si è individuato il più probabile valore di mercato come segue:

LOTTO 2			
Porzione immobiliare	Superficie	Prezzo unitario	Valore
m.n. 1839 – prato	322 mq	12,00 €/mq	3 864,00 €
m.n. 1841 – semin. arbor	29mq	12,00 €/mq	348,00 €
m.n. 1843 – semin. arbor	192mq	12,00 €/mq	2 304,00 €
m.n. 1845 – semin. arbor	36mq	12,00 €/mq	432,00 €
m.n. 1851 – semin. arbor	11mq	12,00 €/mq	132,00 €
m.n. 1857 – semin. arbor	108mq	12,00 €/mq	1 296,00 €
m.n. 1860 – semin. arbor	46mq	12,00 €/mq	552,00 €
m.n. 2099 – semin. arbor	1mq	12,00 €/mq	12,00 €
TOTALE PARZIALE =			8 940,00 €

Resta il valore	8 940,00 €
che si arrotonda a	8 900,00 €
<u>TOTALE VALORE DI MERCATO</u>	8.900.00 €
<u>RIDUZIONE</u> del 15% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	- 1.335,00 €
TOTALE VALORE LOTTO	€. 7.565,00
TOTALE VALORE ARROTONDATO LOTTO	€. 7.600,00
<u>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</u>	<u>€. 7.600,00</u>
Diconsi settemilaseicentoeuro/00	

§ 3 – LOTTO 3: C.T., Fg. 17, mm.n. 1094, 1848, 1850, 1853, 1856, 1859, 1862, 1865, 1868, 1872, 2033, 2034, 2035, 2036, 2056, 2057, 2058, 2059, 2101, 2131, 2132,



2133, 2134, 2136, 2138, 2141, 2144, 2182, 2185, 2188, 2189;

Dopo ampio esame della situazione urbanistica in essere, della mancata completezza delle opere di urbanizzazione, della difficoltà legata alla acquisizione coatta delle aree mancanti per dare attuazione al P.d.L. di iniziativa privata, dei costi da sostenere per assolvere alle obbligazioni convenzionali ed urbanistici e delle ampie incertezze legate alla ai soggetti che partecipano in forma individuale e consorziata alla realizzazione delle opere di attuazione del P.d.L. si é individuato il più probabile valore di mercato come segue:

LOTTO 3			
Porzione immobiliare	Superficie (mq)	Prezzo unitario €./mq	Valore (€.)
1094	227	20,00	4 540,00 €
1848	2053	20,00	41 060,00 €
1850	461	20,00	9 220,00 €
1853	775	20,00	15 500,00 €
1856	529	20,00	10 580,00 €
1859	1406	20,00	28 120,00 €
1862	398	20,00	7 960,00 €
1865	324	20,00	6 480,00 €
1868	370	20,00	7 400,00 €
1872	77	20,00	1 540,00 €
2035	62	20,00	1 240,00 €
2036	95	20,00	1 900,00 €
2056	672	20,00	13 440,00 €
2057	64	20,00	1 280,00 €
2059	3	20,00	60,00 €
2101	142	20,00	2 840,00 €
2131	472	20,00	9 440,00 €
2132	32	20,00	640,00 €
2134	381	20,00	7 620,00 €
2136	13	20,00	260,00 €
2141	7	20,00	140,00 €
2144	435	20,00	8 700,00 €
2182	332	20,00	6 640,00 €
2185	304	20,00	6 080,00 €



2188	1	20,00	20,00 €
2189	354	20,00	7.080,00 €
2033 (extra ambito)	156	8,00	1 248,00 €
2034 (extra ambito)	379	8,00	3 032,00 €
2058 (extra ambito)	373	8,00	2 984,00 €
2133 (extra ambito)	79	8,00	632,00 €
2138 (extra ambito)	7	8,00	56,00 €
TOTALE PARZIALE =			€. 207.732,00

Resta il valore	€. 207.732,00
che si arrotonda a	€. 207.700,00
<u>TOTALE VALORE DI MERCATO</u>	€. 207.700,00
RIDUZIONE del 30% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	€. - 62.310,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€. 145.390,00
<u>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</u>	€. 145.400,00
<u>Diconsi centoquarantacinquemilaquattrocentoeuro/00</u>	

T. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del c.p.c. si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione peritale rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna, 30.09.2020

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)



U. ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1.	scheda di corrispondenza dei soggetti;
2.	documentazione fotografica;
3.	copia atto di compravendita;
4.	ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
5.	estratti di mappa lotto 1-2-3, visura catastale;
6.	tavole progettuali;
7.	collaudo statico parziale;
8.	convenzione piano di lottizzazione "Tajada"
9.	estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
10.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato.