RENZO BONAN architetto
Viale IV Novembre, 10A
31100 TREVISO

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n° 91/2025

UNICO LOTTO IN VENDITA
Paese (TV) Via Postumia
Terreni agricoli a seminativo

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan
Giuramento Perito Stimatore: 29/12/2025
Udienza di comparizione delle parti: 8/7/2026

Treviso, 3/6/2026

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f594a6f7f1c340bc704efaa69ab8149

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento in data 19/12/2025 il G.E. Dott.ssa Paola Torresan ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell'E.I. **n.91/2025** promossa da

L'accettazione di incarico e il giuramento sono stati depositati il 29/12/2025 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 8/7/2026.

Il Custode Giudiziario ha eseguito il primo accesso il 3/2/2026 ore 15:00 come da verbale depositato. Trattandosi di terreni lungo una strada statale, non edificati e recintati e senza difficoltà alcuna di accesso, ho eseguito il sopralluogo autonomamente in data 7/5/2026.

LOTTO UNICO

Terreni agricoli pianeggianti con superficie totale di 9.504 m².

1. Ubicazione ed accessibilità del bene

Terreni adibiti a prato e seminativo arborato siti nel Comune di Paese (TV), procedendo per circa 800 metri dal Municipio in direzione Istrana lungo la "SR 53 Postumia".

2. Identificazione catastale

Comune di Paese (Codice I124)

Catasto Terreni

N.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	RD	RA
1	30	656	Seminativo arborato	3	3.040 m²	17,90	11,67
2	30	946	Seminativo arborato	3	5.142 m²	30,40	19,92
3	30	792	Prato	2	485 m²	1,88	1,00
4	30	796	Prato	2	863 m²	3,34	1,78
					9.504 m²		

Provenienza catastale delle particelle

1) Derivata da frazionamento del 06/02/1996 in atti dal 06/02/1996 (n. 263.1/1996).

2) Derivata da frazionamento del 08/01/2015 Pratica n. TV0002340 in atti dal 08/01/2015 presentato il 08/01/2015 (n. 2340.1/2015).

3) e 4) Derivate da frazionamento del 16/09/2005 Pratica n. TV0380894 in atti dal 16/09/2005 (n. 380894.1/2004).

*(**Allegati A** – Catasto, mappa Catasto Terreni con proprietà delimitata e visura per soggetto).*

3. Confini (Foglio 30 Catasto Terreni)

Le quattro particelle sono attigue tra loro e formano un blocco rettangolare che confina:
a nord con le particelle 793, 797; ad est con le particelle 340, 341, 342; a sud con le particelle 659, 657; ad ovest con la particella 1.

4. Servitù attive o passive

Risultano trascritte due servitù di passaggio *contro* in forza dei seguenti atti:

1) Servitù di passaggio costituita a titolo gratuito con atto del Notaio Giopato Francesco di Treviso in data 26/4/2004, rep. 66484, trascritta a Treviso il 6/5/2004 ai nn. 19281/12427.

Con questo atto è stata costituita servitù di passaggio per pedoni e veicoli di qualsiasi specie e per installazione in interrato di servizi tecnologici, della larghezza di 6 m, partendo dalla

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f594a6f7f1c340bc704efaa69ab8149

strada regionale n.53 - Castellana e corrente lungo tutto il confine est della particella 343 e per 4 metri sul confine est della particella 658, a carico di detti mappali ed a favore della proprietà del signor [redacted] particelle 341 - 136 e 138 Comune di Paese, Foglio 30 (ora particella 342).
Per storia catastale di precisa che le particelle 343 e 658 sono state soppresse e, da queste, sono derivate rispettivamente le particelle 796 e 946, oggetto di pignoramento.

2) Vendita e costituzione di servitù inamovibile di elettrodotto in cavo interrato a favore di Enel Distribuzione S.P.A. (Roma) per atto del notaio Paolo Talice rep. 84965, Raccolta 32026 in data 22/2/2016, registrato a Treviso il 28/04/2016 al n. 6552 serie 1T con il quale la società esecutata ha venduto un locale ad uso cabina elettrica con corte esclusiva identificato con la particella 947, Sezione D Foglio 8 Comune di Paese, confinante con la particella 946 su tutti i lati.
Viene pertanto costituita servitù perpetua di passaggio, in qualsiasi ora del giorno e della notte, a favore dell'immobile compravenduto con l'atto su citato e a carico dei seguenti mappali:
Comune di Paese
Catasto Terreni - Foglio 30

N.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	RD	RA
2	30	946	Seminativo arborato	3	5.142 m²	30,40	19,92
4	30	796	Prato	2	863 m²	3,34	1,78

La società esecutata costituisce a favore di Enel Distribuzione S.P.A., sui suddetti mappali 796 e 946 servitù d'elettrodotto relativa alla linea MT connessa alla cabina elettrica del cui tracciato e relativa fascia sono indicati in tratteggio di colore rosso nella planimetria come sopra allegata sotto la lettera "B". La servitù d'elettrodotto relativa alle condutture elettriche è inamovibile per espresso patto contrattuale, e pertanto la parte venditrice rinuncia ad avvalersi della facoltà di cui al 4° comma dell'art. 122 del Testo Unico sulle Acque e sugli Impianti Elettrici 11 dicembre 1933, n. 1775.
Le parti convengono che, per effetto delle sopra costituite servitù, Enel Distribuzione S.P.A. abbia la facoltà di:
1) far accedere e transitare sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, anche con i mezzi d'opera e di trasporto necessari alla messa in opera, all'esercizio, alla manutenzione ed alla riparazione della cabina e delle condutture elettriche alle stesse connesse, al fine di compiervi i relativi lavori;
2) mantenere libere da piante d'alto fusto, da coltivazioni e da piantagioni le aree asservite; pertanto la parte venditrice autorizza Enel Distribuzione S.P.A. a sfrondare, capitozzare ed abbattere, in qualsiasi tempo, quelle piante arboree che, nell'ambito della zona asservita, possano ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio delle servitù di cui sopra.
Il legname abbattuto durante la messa in opera e nel corso dell'esercizio dell'elettrodotto rimarrà a disposizione della "parte venditrice".
Lo scrivente precisa che l'area asservita al transito dei mezzi non è dimensionata (lunghezza, larghezza) ma solo indicata graficamente (tratteggio e relativa fascia) nella planimetria allegata all'atto.
*(**Allegati B** - Servitù di passaggio: un titolo e una nota di trascrizione).*

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f594a6f7f1c340bc704efaa69ab8149

5. Titolo di provenienza

Compravendita in data 26/4/2004 rep. 66484, racc. 35201 Notaio Francesco Giopato notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Treviso, registrato a Treviso il 7/5/2004 al n. 660-v.
La società esecutata ha acquistato le particelle 343, 658, 656, 135 site in Comune di Paese, Catasto Terreni, Foglio 30.
Per storia catastale si evince che la particella 343 è stata frazionata e da questa sono derivate le particelle 792 e 796; la particella 658 è stata anch'essa frazionata ed è derivata la particella 946.
Gli estremi dei frazionamenti sono riportati nella descrizione catastale.
*(**Allegato C** - Titolo di provenienza atto Notaio Giopato 26/4/2004).*

A.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni

06/05/2004 nn. 19282/4584
Ipoteca volontaria € 990.000 (capitale € 550.000) atto notaio Giopato Francesco di Treviso in data 26/04/2004 rep. 66485, durata 10 anni, a favore di Veneto Banca S.C. per A. r.l. (Montebelluna - TV) contro la società esecutata per la piena proprietà dei beni in descrizione (assieme ad altri).

27/12/2011 nn. 44246/6352
Restrizione di beni da formalità precedente atto notaio Giopato Francesco di Treviso in data 14/11/2011 rep. 80763/46344 relativa i beni in descrizione.

19/01/2024 nn. 2041/283
Ipoteca giudiziale € 93.037,24 (capitale 46.518,62) a favore di [redacted] contro la società esecutata per la piena proprietà dei beni in descrizione (assieme ad altri).

Trascrizioni

11/04/2018 nn. 12124/8761
Pignoramento immobiliare atto giudiziario in data 19/1/2018 rep. 699/2018 a favore di [redacted] contro la società esecutata per la piena proprietà dei beni in descrizione (assieme ad altri).

12/09/2022 nn. 35688/4414
Atto notaio Paolo Talice di Treviso cessione di ipoteca in data 8/9/2022 rep. 94086/39285 a favore di [redacted] contro la società esecutata. Formalità di riferimento: iscrizione reg. particolare 3590 del 21/7/2017.

19/03/2025 nn. 9642/6696
Pignoramento immobiliare atto giudiziario in data 7/3/2025 rep. 1932 a favore di [redacted] contro la società esecutata per la piena proprietà dei beni in descrizione.

Certificato ipotecario n. TV 57970 anno 2025 presente nel fascicolo dell'esecuzione.
L'ispezione in data 7/5/2026 ha dato esito negativo in merito alla presenza di nuove formalità contro.
*(**Allegato D** – Ispezione S.P.I. al 7/5/2026).*

A.7 Descrizione del lotto

Trattasi di un appezzamento pianeggiante di forma rettangolare orientato in direzione nord-sud (dimensioni approssimative di 82 m x 115 m circa) non recintato.
Durante il sopralluogo il terreno è apparso incolto.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f594a6f7f1c340bc704efaa69ab8149

Sul lato superiore a nord-est, che confina con la viabilità ciclo-pedonale e carraia della "SR 53 – Postumia", vi è una fascia di terreno adibita ad accesso ad una cabina Enel e al passaggio per l'ingresso agli adiacenti mappali. Il fondo stradale è pavimentato con ghiaia.
Si precisa che non sono stati effettuati rilievi metrici e stratigrafici circa la natura del terreno.
*(**Allegato E** – Fotografie, n. 12 immagini da terra).*

A.8 Destinazione urbanistica

Ai sensi del vigente Piano degli Interventi i terreni sono soggetti alla seguente normativa.
Foglio 30 mappale 656:
Incluso interamente nella Z.T.O. C Zone di trasformazione
(Artt. 46-54-55 delle NTO del PI);
Incluso interamente nell'ambito soggetto ad accordi tra soggetti pubblici e privati ex art. 6 della LR n. 11/2004 - AP n. 04 (Artt. 20-24-25 delle NTO del PI);
Incluso interamente nell'area di compatibilità geologica idonea
(Art. 42 delle NTO del PI);
Interessato interamente da vincolo fascia di rispetto aeroportuale e militare
(Art. 10 delle NTO del PI);
Interessato in parte da vincolo fascia di rispetto dalla rete irrigua – canali terziari
(Art. 14 delle NTO del PI);
Incluso interamente nell'ambito per la formazione di parchi urbano rurali
(Art. 58-bis delle NTA del PAT);
Incluso interamente in aree di riqualificazione, riconversione e trasformazione
(Art. 43 delle NTA del PAT);
Incluso interamente in aree idonee per interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale
(Art. 44 delle NTA del PAT);
Interessato da linee preferenziali di sviluppo insediativo
(Art. 51 delle NTA del PAT);
Interessato interamente da vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14-bis delle NTA del PAT).

Foglio 30 mappale 792:
Incluso interamente nella Z.T.O. C Zone di trasformazione
(Artt. 46-54-55 delle NTO del PI);
Incluso interamente nell'ambito soggetto ad accordi tra soggetti pubblici e privati ex art. 6della LR n. 11/2004 - AP n. 04 (Artt. 20-24-25 delle NTO del PI);
Incluso interamente nell'area di compatibilità geologica idonea
(Art. 42 delle NTO del PI);
Interessato interamente da vincolo fascia di rispetto aeroportuale e militare
(Art. 10 delle NTO del PI);
Incluso interamente nell'ambito per la formazione di parchi urbano rurali
(Art. 58-bis delle NTA del PAT);
Incluso interamente in aree di riqualificazione, riconversione e trasformazione
(Art. 43 delle NTA del PAT);
Incluso interamente in aree idonee per interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale (Art. 44 delle NTA del PAT);
Interessato da linee preferenziali di sviluppo insediativo
(Art. 51 delle NTA del PAT);

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f594a6f7f1c340bc704efaa69ab8149

Interessato interamente da vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso
(Art. 14- bis delle NTA del PAT)

Foglio 30 mappale 796:
Incluso interamente nella Z.T.O. C Zone di trasformazione
(Artt. 46-54-55 delle NTO del PI);
Incluso interamente nell'ambito soggetto ad accordi tra soggetti pubblici e privati ex art. 6 della LR n. 11/2004 - AP n. 04 (Artt. 20-24-25 delle NTO del PI);
Incluso interamente nell'area di compatibilità geologica idonea
(Art. 42 delle NTO del PI);
Interessato interamente da vincolo fascia di rispetto aeroportuale e militare
(Art. 10 delle NTO del PI);
Interessato in parte da vincolo fascia di rispetto da elettrodotti
(Art. 12 delle NTO del PI);
Incluso interamente nell'ambito per la formazione di parchi urbano rurali
(Art. 58-bis delle NTA del PAT);
Incluso interamente in aree di riqualificazione, riconversione e trasformazione
(Art. 43 delle NTA del PAT);
Incluso interamente in aree idonee per interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale (Art. 44 delle NTA del PAT);
Interessato da linee preferenziali di sviluppo insediativo
(Art. 51 delle NTA del PAT);
Interessato interamente da vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso
(Art. 14- bis delle NTA del PAT).

Foglio 30 mappale 946:
Incluso interamente nella Z.T.O. C Zone di trasformazione
(Artt. 46-54-55 delle NTO del PI);
Incluso interamente nell'ambito soggetto ad accordi tra soggetti pubblici e privati ex art. 6 della LR n. 11/2004 - AP n. 04 (Artt. 20-24-25 delle NTO del PI);
Incluso interamente nell'area di compatibilità geologica idonea
(Art. 42 delle NTO del PI);
Interessato interamente da vincolo fascia di rispetto aeroportuale e militare
(Art. 10 delle NTO del PI);
Incluso interamente nell'ambito per la formazione di parchi urbano rurali
(Art. 58-bis delle NTA del PAT);
Incluso interamente in aree di riqualificazione, riconversione e trasformazione
(Art. 43 delle NTA del PAT);
Incluso interamente in aree idonee per interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale (Art. 44 delle NTA del PAT);
Interessato da linee preferenziali di sviluppo insediativo
(Art. 51 delle NTA del PAT);
Interessato interamente da vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso
(Art. 14- bis delle NTA del PAT).

Precisazioni
In merito al vincolo *"Ambito con Accordi tra soggetti pubblici e privati art. 6 L.R. 11/2004 art. 11"* risulta la stipula di un accordo in data 14/4/2009 a norma dell'art. 6 della Legge regionale

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f594a6f7f1c340bc704efaa69ab8149

del Veneto 23 aprile 2004, n. 11 (protocollo n.187 Reg. Privato) attinente la seguente operazione immobiliare:
a) intervento in Paese capoluogo, area commercio [redacted] delocalizzazione;
b) nuova edificazione del [redacted] sui mappali qui identificati.
Tale accordo avrebbe consentito di trasferire l'attività commerciale e il deposito di carburanti in un'area più idonea, riqualificare il sito attuale, sistemare il tratto viario con particolare riguardo ad una curva pericolosa nella parte finale di Via Mons. Breda prospiciente la proprietà coinvolta.
Per quanto sopra l'Amministrazione Comunale si prefiggeva di beneficiare della progettazione ed esecuzione di un tratto di marciapiede/pista ciclabile lungo il lato destro di Via Mons. Breda, della cessione gratuita del tratto interessato e del finanziamento in forma compartecipativa di € 184.000,00.
Alla richiesta del 21/2/2014 (Prot. n. 3933) del Comune di Paese (Tv) di stipula presso un Notaio e consegna in copia presso l'ufficio Edilizia produttiva della Schema di Convenzione, modificato con determinazione dell'ufficio urbanistica n. 50 del 12/02/2014 per la prosecuzione del procedimento di rilascio del Permesso di Costruire, l'accordo non ha avuto seguito e il procedimento amministrativo si è fermato.
Nel frattempo i beni in Via Monsignor Breda, originariamente coinvolti nell'accordo, sono stati pignorati e sono oggetto dell'E.I. 117/2024 n.r.g. del Tribunale di Treviso.
Essendo cambiata la situazione patrimoniale del soggetto privato coinvolto, si rende necessario definire un nuovo accordo sentita la disponibilità dell'Ente Locale.
***(Allegato F** – Certificato di destinazione urbanistica)*.

A.9 Disponibilità dell'immobile

Il terreno è libero da affittanze. L'interrogazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo in merito all'esistenza di contratti.
***(Allegato G** – Risposta Agenzia delle Entrate)*.

A.11 Divisibilità

Tenuto conto delle dimensioni e della morfologia non appare né conveniente e né giustificata una vendita frazionata del lotto.

A.12 Stima del valore a base d'asta

La valutazione è stata effettuata utilizzando come criterio di stima iniziale quello riferito al valore di mercato di beni simili, derivato da indagini presso operatori economici del settore e da ricerche su database pubblici, applicando i valori unitari correnti di mercato.
I dati raccolti hanno permesso di determinare un valore unitario di mercato di 10,00 €/m².
Per tale valore hanno concorso favorevolmente la forma regolare e la dimensione del terreno , l'affaccio sulla strada "SR53 - Postumia", l'ubicazione in area periferica scarsamente urbanizzata e la potenzialità del terreno con vincolo in ambito di "Accordi tra soggetti pubblici e privati art. 6 L.R. 11/2004 art. 11" e Z.T.O. C Zone di trasformazione.
Il valore finale è calcolato sulla superficie catastale e non è previsto deprezzamento per la parte occupata dalle due servitù (passaggio ed elettrodotto).

	Superficie	Valore	Totale
Terreni incolti	9.504 m²	€ 10/m²	€ 95.000

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f594a6f7f1c340bc704efaa69ab8149

Deprezzamento 10%* € 9.500
Prezzo base d'asta € 85.500
** Deprezzamento inferiore a quello di prassi per gli immobili perché non sussistono alcune condizioni: non vi è difficoltà di visione, non vi sono obsolescenze, non vi sono vizi costruttivi occulti.*

A.13 Prezzo base d'asta

Euro 85.500, per l'intera piena proprietà
(Euro ottantacinquemilacinquecento/00).

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Data: 3/6/2026 Lo stimatore

A. 14 Elenco allegati

Allegati A – Catasto, mappa Catasto Terreni con proprietà delimitata e visura per soggetto.
Allegati B - Servitù di passaggio: un titolo e una nota di trascrizione.
Allegato C - Titolo di provenienza atto Notaio Giopato 26/4/2004.
Allegato D – Ispezione S.P.I. al 7/5/2026.
Allegato E – Fotografie, n. 12 immagini da terra.
Allegato F – Certificato di destinazione urbanistica.
Allegato G – Contratti, risposta negativa Agenzia delle Entrate.
Allegato H – Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f594a6f7f1c340bc704efaa69ab8149