

RENZO BONAN architetto  
Viale IV Novembre, 10A  
31100 TREVISO  
Tel. 351 6790540

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**Esecuzione immobiliare n°311/2022**  
promossa da BANCA DELLA MARCA CREDITO SOC. COOP. (Orsago - TV)

**NOVE LOTTI IN VENDITA**  
Intera piena proprietà, tre esecutati

Vigneti varietà glera, un accessorio rurale, un'abitazione, una cantina  
distribuiti nei comuni di Refrontolo, Farra di Soligo, Vidor (TV)

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan  
Giuramento Perito Stimatore: 25/1/2023  
Udienza di comparizione delle parti: 12/2/2025

Treviso, 7/1/2025



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 23/1/2024 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. 311/2022 promossa da [REDACTED]

L'accettazione di incarico e il giuramento sono stati depositati il 25/1/2024 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 18/9/2024.

Successivamente, in data 28/6/2024, è stata accolta l'istanza di rinvio e fissata la nuova udienza il 12/2/2025.

Il sopralluoghi, assieme al custode giudiziario Aste 33 s.r.l., sono stati effettuati:

- il 26/6/2024 per parte dei beni situati in Vidor;
- il 18/9/2024 per i rimanenti beni distribuiti nei comuni di Refrontolo, Farra di Soligo e lo stesso Vidor. I due sopralluoghi si sono resi necessari nel caso dei vigneti, situati in zone di non facile identificazione.

### 1.0 Formazione dei lotti

Preso atto della distribuzione territoriale, della destinazione d'uso e della commerciabilità dei terreni sono stati formati **nove lotti**.

#### **Lotto 1 – piena proprietà esecutato 1**

(pagina 04)

Indirizzo: 31020 Refrontolo, Via Crevada 38.

Lotto costituito da un appezzamento di terreno erboso leggermente ondulato con superficie catastale di 1.000,00 m<sup>2</sup>, non recintato, costituente l'ex sedime di un magazzino e di un'unità collabente.

**Prezzo base d'asta: € 4.950,00.**

#### **Lotto 2 - piena proprietà esecutato 2**

(pagina 10)

Indirizzo: 31010 Farra di Soligo (TV), Via Scandolera, prossimità cima Col Signorina.

Lotto costituito da un appezzamento di terreno a vigneto, impiantato su declivio collinare, con superficie catastale di 984,00 m<sup>2</sup>, non recintato.

**Prezzo base d'asta: € 31.000,00.**

#### **Lotto 3 - piena proprietà esecutato 3 (deceduto)**

(pagina 14)

Indirizzo: 31010 Farra di Soligo (TV), Via Scandolera, prossimità cima Col Signorina.

Lotto costituito da un appezzamento di terreno a vigneto, impiantato su declivio collinare, con superficie catastale di 4.360 m<sup>2</sup>, non recintato.

**Prezzo base d'asta: € 157.000,00.**

#### **Lotto 4 - piena proprietà esecutato 2**

(pagina 18)

Indirizzo: 31010 Farra di Soligo (TV), Borgata Grotta.

Lotto costituito da un appezzamento di terreno a vigneto, impiantato su declivio collinare, con superficie catastale di 1.596,00 m<sup>2</sup>, non recintato.

**Prezzo base d'asta: € 50.300,00.**



**Lotto 5 - piena proprietà esecutato 3 (deceduto)** (pagina 22)

Indirizzo: 31020 Vidor (TV), Via Rovede.

Lotto costituito da un appezzamento di terreno a bosco su declivio collinare, con superficie catastale di 2.209,00 m<sup>2</sup>, non recintato e non coltivato.

**Prezzo base d'asta: € 4.000,00.**

**Lotto 6 - piena proprietà esecutato 3 (deceduto)** (pagina 25)

Indirizzo: 31020 Vidor (TV), Via Grazie Colbertaldo di Vidor.

Lotto costituito da due appezzamenti di terreno pianeggiante a vigneto, non recintati, con superficie catastale complessiva di 4.791 m<sup>2</sup>.

**Prezzo base d'asta: € 241.100,00.**

**Lotto 7 - piena proprietà esecutato 3 (deceduto)** (pagina 29)

Indirizzo: 31020 Vidor (TV), Via Grazie Colbertaldo di Vidor.

Lotto costituito da un appezzamento di terreno a vigneto, con superficie catastale complessiva di 2.517 m<sup>2</sup>, e dalla metà di un annesso rustico a due piani (T-1).

**Prezzo base d'asta: € 267.900,00.**

**Lotto 8 - piena proprietà esecutato 3 (deceduto)** (pagina 35)

Indirizzo: 31020 Vidor (TV), Via Papa Luciani /Via Don Luigi Posocco.

Lotto costituito da un appezzamento di terreno a vigneto, con superficie catastale complessiva di 922 m<sup>2</sup>.

**Prezzo base d'asta: 29.000,00.**

**Lotto 9 - quote di proprietà esecutato 3 (deceduto)** (pagina 39)

Indirizzo: 31020 Vidor, Via Don Luigi Posocco, 38 - frazione Colbertardo.

Lotto composto:

- per 4/24 della proprietà di una particella costituente parte della strada comunale Via Don Luigi Posocco;
- per la piena proprietà di un fabbricato per abitazione per quattro persone su tre piani (Int-T-1), una cantina utilizzata per scopi commerciali, un'area scoperta ad uso comune dei due fabbricati con una parte piantumata a vigneto.

**Prezzo base d'asta: € 177,100,00.**

Segue la descrizione dei lotti.



## LOTTO 1

Quota pignorata intera piena proprietà, contro l'esecutato 1.

Lotto costituito da un appezzamento di terreno erboso leggermente ondulato con superficie catastale di 1.000,00 m<sup>2</sup>, non recintato, costituente l'ex sedime di un magazzino e di un'unità collabente.

### 1.1 Ubicazione ed accessibilità dei beni

31020 Refrontolo, Via Crevada 38

Si accede al lotto di terreno percorrendo una strada sterrata laterale di Via Crevada, situata appena dopo la stazione di rifornimento Energyca transitando in direzione di Susegana. Il terreno, senza immobili sovra eretti, è collocato a sinistra della strada sterrata di fronte ad una casa singola

Territorialmente siamo nel quadrante sud ovest del Comune di Refrontolo.

### 1.2 Identificazione catastale

Catasto Fabbricati

Comune di Refrontolo (H220) (TV), Foglio 12

- Particella 568 subalterno 1, rendita Euro 52,68, categoria C/2, classe 1, consistenza 34 m<sup>2</sup>, dati di superficie 48 m<sup>2</sup>.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/02/2011, prot. n. TV0041743

- Particella 568 subalterno 2, categoria F/2 - unità collabente;

- Particella 568 subalterno 3, B.C.N.C. comune ai sub. 1 e 2 , area scoperta 952 m<sup>2</sup>.

Costituzione del 18/02/2011, pratica n. TV0041743 in atti dal 18/02/2011 (n. 709.1/2011);

Particella corrispondente al Catasto Terreni

Comune di Refrontolo (H220) (TV)

Foglio 12 Particella 568, ente urbano Ha 0.10.00

Derivante da tipo mappale del 10/2/2011 protocollo n. TV0033608.

#### Annotazioni

*Nell'atto di pignoramento non è stata trascritta la particella Particella 568 subalterno 3, B.C.N.C. comune ai sub. 1 e 2 , area scoperta 952 m<sup>2</sup>.*

### 1.3 Confini

Mappa catastale, Foglio 12

Nord particella 166 (abitazione), est particella 153, sud ed ovest particella 165.

### 1.4 Servitù attive o passive

Nel titolo di provenienza si fa riferimento ad una servitù di passaggio richiamata nell'atto in data 27/3/1971 ai rogiti del Notaio Enrico Sartorio di Conegliano, repertorio n. 39600, trascritto a Treviso in data 27/4/ 1971 ai nn. 7856/6927.

Nella nota di trascrizione la servitù è così descritta: *“Il mappale 165/b lungo i suoi lati est e nord ed il mappale 166/b lungo il suo lato sud (...), giusta le esistenti strade campestri larghe m. 2 (due) e m. 1 (uno), sono gravati da servitù di transito pedonale e carrettiero a favore della proprietà [REDACTED] [REDACTED] Per contro hanno diritto al*



transito, a piedi o con qualunque mezzo, sulla strada campestre esistente sul lato sud del mappale 165/a di proprietà del medesimo [REDACTED]

La particella 165 è identificabile nell'estratto di mappa allegato.

### **1.5 Titolo di provenienza**

I beni sono giunti in capo all'esecutato con atto di compravendita in data 11/7/2019 repertorio n. 217379, raccolta n. 27019 del dott. Gianluca Forte Notaio in Treviso, registrato a Treviso l'11/7/2019 n. 1731/1T.

Il trasferimento di proprietà ha riguardato un magazzino (C/2), un'unità collabente (F/2) e un'area scoperta di pertinenza come sopra identificati ed, in parte, nel pignoramento. Nell'atto si dichiara che gli immobili sono ruderi.

La parte alienante ha trasferito il possesso di quanto in oggetto precisando al riguardo che l'immobile è condotto in affitto dal signor [REDACTED]

[REDACTED] giusto contratto registrato a Treviso il giorno 11/9/2018 al n. 7820, serie 3, ben noto alla parte acquirente.

Prezzo dichiarato in atto Euro 7.870,00.

### **1.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie**

#### Iscrizioni

**7/4/2021 nn. 13141/1959**

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso (capitale: € 394.186,92, totale: € 500.000,00) a seguito di decreto ingiuntivo emesso in data 31/3/2021 al numero 824/2021 del Tribunale di Treviso a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro l'esecutato 1 e l'esecutato 2 (per altri beni).

#### Trascrizioni

**29/7/2022 nn. 30933/21631**

Pignoramento immobiliare trascritto a Treviso a seguito di atto giudiziario in data 20/7/2022 rep. 4837/2022 a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro l'esecutato 1, assieme ad altri.

#### **Annotazioni**

*Relazione notarile del dott. Andrea Galleri, Notaio in Villa Carnacina (BS), formalità al 16/5/2023. L'ispezione in data 21/11/2024 n. T88954 non ha evidenziato altre formalità contro l'esecutato 1.*

### **1.7 Descrizione generale**

Lotto costituito da un appezzamento di terreno erboso leggermente ondulato, con superficie catastale di 1.000,00 m<sup>2</sup>, non recintato, costituente l'ex sedime di un magazzino e di un'unità collabente, ossia un immobile che non può essere utilizzato o abitato a causa di problemi strutturali, impiantistici o di altro tipo.

Entrambi gli immobili sono stati demoliti prima del pignoramento.

### **1.8 Destinazione urbanistica – conformità**

Ai sensi del vigente strumento urbanistico l'edificio è inserito in una zona territoriale omogenea CAPO 5, Territorio Agricolo.



### Art. 33 Interventi ammessi in territorio agricolo

1. Le aree appartenenti al territorio agricole, anche dette aree agricole, corrispondenti alle previgenti zone "E" definite dal D. M. 1444/1968, consentono l'impianto e l'esercizio di tutte le attività connesse con l'agricoltura e relazionate alla conduzione del fondo, con l'esclusione di ogni nuovo insediamento o attività di tipo diverso salvo per quanto disposto riguardo al cambio di destinazione d'uso di cui al punto 'h' del successivo comma 3.

2. L'utilizzazione edificatoria di tali zone è definita dalla L.r. n. 11/2004 e verificata nel rispetto dei limiti fissati dalla L.R. n. 35/2002, integrata dalle presenti norme.

3. Tali interventi sono:

a) abitazione degli agricoltori (imprenditore agricolo a titolo principale che conducano l'azienda in forma singola o associata, nonché ai loro familiari fino al 1° grado purché esercitanti l'attività agricola nella medesima azienda, nonché locali ad uso agrituristico, così come definito dalla L.r. 9/1997). La nuova edificazione di abitazioni avviene ai sensi dell'art. 44 L.r. 11/2004 smi;

b) attrezzature a servizio diretto della produzione (depositi, ricoveri ed officine per macchine, allevamenti, impianti di prima lavorazione dei prodotti agricoli dell'azienda), nonché locali per la vendita di prodotti connessi con l'attività agricola, florovivaistica ed orticola;

c) attrezzature per lo stallaggio, l'allevamento, il magazzinaggio, le concimaie, i silos, le serre;

d) infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali e forestali, canali, opere di difesa idraulica e simili;

e) impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili, antenne telefoniche od altro scopo che necessiti di impianti simili;

f) serre fisse e serre mobili;

g) è comunque escluso l'impianto di nuove attività produttive nocive di prima e seconda classe di cui al D.M. 19/11/1981 in tutte le zone.

4. Nelle zone agricole sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto ed individuati nella tavola di analisi 10.8.2. del previgente PRG, qui richiamata.

Essi riguardano particolarmente:

- le opere di protezione e di sostegno
- le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali
- le strade, carrarecce, percorsi, sentieri
- le rogge, fossi, canali di irrigazioni e di scolo
- le zone con effetto limite
- le alberature distribuite sia in struttura lineare che puntiforme
- i pozzi, le fonti di risorgive, i capitelli, i sacelli votivi.

Gli elementi sopracitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati, le alberature

eventualmente abbattute dovranno essere ricostituite utilizzando specie locali.

5. E' vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, lavori di terrazzamento o di demolizione, alterazioni di corsi d'acqua, abbattimento di macchie e filari alberati,



fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo nel qual caso dovrà essere presentata specifica istanza di Permesso di Costruire.

#### Art. 6o Reti ecologiche e tutela dei valori naturalistici

##### ***Aree di connessione naturalistica - completamento del nucleo e buffer zones***

Il piano degli interventi individua in tav. 1.2 - "carta della zonizzazione territoriale" Aree di connessione naturalistica - completamento del nucleo e buffer zones.

All'interno delle " Aree di connessione naturalistica - completamento del nucleo e buffer zones è vietata la riduzione degli apparati boschivi e delle siepi e ne è consentita la sola manutenzione ed assestamento. La viabilità rurale dovrà essere conservata in sterrato. Tali interventi potranno essere sostenuti da politiche di credito edilizio o di compensazione urbanistica. Ferme restando le indicazioni di cui al presente articolo, all'interno di questi ambiti sono ammesse attività di agricoltura, di agriturismo, di didattica ambientale e per il tempo libero a limitato impatto ambientale.

In queste aree non sono ammesse edificazioni ad alto consumo di suolo o fortemente impattanti.

Qualsiasi intervento volto al miglioramento fondiario o alle sistemazioni agrarie dovrà essere attuato assicurando la formazione di siepi, macchie boscate, filari alberati.

All'interno delle aree di ammortizzazione e transizione le nuove infrastrutture e gli interventi sulle esistenti, se non soggette a VIA, sono subordinate a verifica di compatibilità ambientale con individuazione di mitigazioni e/o compensazioni ambientali.

*L'area ha tutt'oggi natura strettamente pertinenziale urbana e superficie inferiore a 5.000 m<sup>2</sup>, pertanto non è necessaria l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica.*

#### Cronologia licenze e concessioni

La parte alienante ha dichiarato nell'atto di compravendita dell'11/7/2019 "che la costruzione di quanto trasferito è stata realizzata in conformità alla Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Refrontolo in data 2/11/1971 n. 4/71 e che successivamente non sono state realizzate opere o modifiche soggette a nuovo provvedimento autorizzativo o concessorio".

L'accesso atti amministrativo ha documentato la presentazione di una S.C.I.A. - Segnalazione Certificata Inizio Attività - datata 19/6/2019 - relativa alla demolizione dell'edificio pignorato oltre ad altri, non oggetto di pignoramento in quanto di proprietà del cedente.

La S.C.I.A. ha come titolare una terza persona, già identificata come parte affittuaria, che in questo caso assume il ruolo di proprietario pur non essendo tale.

La segnalazione certificata ha come procuratore/delegato l'esecutato 1 in veste di libero professionista geometra, il quale redige e firma la pratica.

I lavori sono stati presumibilmente eseguiti secondo termini di legge ossia dopo 30 giorni dal 19/7/2019, quindi con l'immobile già trasferito di proprietà (11/7/2019).

Si conclude che la demolizione è stata eseguita con il consenso dell'esecutato 1.



### Conformità catastale

E' necessaria la presentazione di una pratica catastale 3SPC per denunciare la demolizione del costruito e riportare il terreno alla sua condizione agricola.

Viene stimato un costo di € 1.500, 00 comprensivo di onorario e diritti.

### **1.9 Disponibilità dell'immobile**

Esiste un "Contratto di affitto di fondo rustico in deroga, ai sensi dell'art. 45 della L.203/82" stipulato tra cinque (5) comproprietari di vari beni - compresa la particella pignorata 568 Ente Urbano - e un affittuario, precedentemente identificato come titolare della S.C.I.A. di demolizione degli immobili.

Il contratto è stato sottoscritto il 20/8/2018 anche dalle associazioni professionali, rappresentanti sindacali della parte concedente e della parte affittuaria, e registrato a Treviso l'11/9/2018 al n. 5579 Priv.S.3^ 7820 3T.

Ha una durata di dieci (10) anni con scadenza il **10/11/2028**.

Il canone annuale per ogni anno solare è pari a € 600,00 (seicento/00) e riguarda terreni in Comune di Refrontolo con una superficie complessiva di Ha 2.47.81 ossia 24.781 m<sup>2</sup>.

Si tratta di terreni a bassa redditività agraria in quanto solo la metà sono a seminativo, mentre il resto è classificato bosco ceduo, pascolo, pascolo cespugliato, ente urbano (nel nostro caso). Non competendo allo scrivente il sopralluogo dell'intero cespugliato in affitto e considerando che il contratto è stato stipulato anche dai rappresentanti sindacali di parte, ritengo di conseguenza il canone congruo.

La quota di canone d'affitto a favore della proprietà pignorata si può stimare nel modo più semplice ossia attraverso una proporzione, quindi pari a € 24/anno.

### **1.10 Divisibilità**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

### **1.11 Stima del valore a base d'asta**

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza di vendita. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, *tutelando però gli interessi dei creditori*, la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili, ma sostanzialmente un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Sul risultato finale saranno sottratti eventuali oneri di regolarizzazione e sarà applicato un deprezzamento del 10%, inferiore a quello di prassi per gli immobili, perché non sussistono alcune condizioni: non vi è difficoltà di visione, non vi è deperimento fisico né obsolescenze, non vi sono vizi costruttivi occulti.



### Considerazioni estimative

E' stato assunto un valore riferibile a colture censite catastalmente seminativo o prato pari a € 7,00/m<sup>2</sup>.

	Superficie	Valore a m <sup>2</sup>	Totali
Terreno pianeggiante a prato	1.000,00 m <sup>2</sup>	€ 7,00	€ 7.000,00
Costo regolarizzazione catastale			€ 1.500,00
Restano			€ 5.500,00
Deprezzamento del 10%			€ 550,00
<b>Prezzo base d'asta</b>			<b>€ 4.950,00</b>

*Non sono stati considerati deprezzamenti in quanto terreno affittato fino al 2028.*

### 1.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta

**Quota pignorata:** piena proprietà esecutato 1.

Prezzo base d'asta Lotto 1: **€ 4.950,00.**

(Euro quattromilanovecentocinquanta/00).

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

### Elenco allegati Lotto 1

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni.
- Elenco dei subalterni assegnati.
- Planimetria catastale particella 568 sub. 1
- Planimetria catastale particella 562 sub. 2 (esito negativo)
- Visura per soggetto.

### Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 6 fotografie a colori.
- Nota di trascrizione servitù di passaggio nn. 7856/6927 del 1971
- Comune di Refrontolo – Titoli Edilizi:
  - 1) Licenza edilizia n. 4/1971
  - 2) S.c.i.a. demolizione in data 19/6/2019
- Atto di compravendita in data 11/7/2019 repertorio n. 217379, raccolta n. 27019 del dott. Gianluca Forte Notaio in Treviso, registrato a Treviso l'11/7/2019 n. 1731/1T.
- Contratto di affitto registrato 11/9/2018 al n. 5579 Priv. S.3<sup>^</sup> 7820 3T.
- Agenzia delle Entrate – S.P.I. Ispezione negativa del 21/11/2024.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).
- Elenco e nominativi eseguiti (solo nel fascicolo digitale).





a seguito di decreto ingiuntivo emesso in data 31/3/2021 al numero 824/2021 del Tribunale di Treviso a favore [REDACTED] contro l'esecutato 2 (assieme ad altri) per il bene sopra descritto.

#### Trascrizioni

29/7/2022 nn. 30933/21631

Pignoramento immobiliare trascritto a Treviso a seguito di atto giudiziario in data 20/7/2022 rep. 4837/2022 a favore [REDACTED] contro l'esecutato 2, assieme ad altri.

#### **Annotazioni**

*Relazione notarile del dott. Andrea Galleri, Notaio in Villa Carnacina (BS), formalità al 16/5/2023. L'ispezione in data 22/11/2024 n. T268453 ha evidenziato altre formalità contro l'esecutato 2 ma non attinenti questo bene pignorato.*

## **2.7 Descrizione generale**

Lotto costituito da un appezzamento di terreno a vigneto, impiantato su un declivio collinare con esposizione ad est, avente superficie catastale 984,00 m<sup>2</sup>, non recintato. Il vigneto è posto in continuità con altri e l'identificazione precisa è possibile mediante ricognizione con confinanti o estrazione topografica catastale. L'ambito collinare si mostra regolarmente coltivato, con possibilità di accesso in prossimità.

La descrizione A.VE.PA. allegata indica una superficie vitata sostanzialmente uguale a quella catastale (982/984 m<sup>2</sup>), l'anno di impianto il 1960 con un sesto di impianto (su fila e tra file) di cm 60x300, varietà Glera (Cod 200).

## **2.8 Destinazione urbanistica**

### Estratto dal Certificato di Destinazione Urbanistica

Il responsabile del servizio ha certificato che l'area citata in premessa è classificata nel vigente Piano degli Interventi ATO 2 ossia tessuto agricolo di connessione naturalistica A3 art. 34, all'interno della Core Zone, art. 28, 31 ai sensi del Disciplinare Unesco di cui alla Variante al P.I. approvata con delibera di C.C.n. 45 del 30.09.2021. Area di notevole interesse pubblico vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 art. 58; zona sottoposta a vincolo idrogeologico forestale art. 60, area nucleo (Core area) art. 82.

Per quanto sopra specificato si richiamano le rispettive norme di P.I. e in particolare quanto disposto dagli artt. 28, 31, 34, 58, 60, 82 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O) del P.I. in particolare:

**Articolo 28** - condizioni generali per gli interventi nel territorio agricolo.

In tali aree sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 44 e smi della Legge Regionale 11/2004, in coerenza con il Disciplinare Tecnico dell'ambito Unesco "Le colline del prosecco di Conegliano e Valdobbiadene".

*Per le disposizioni complete si rimanda al C.D.U. allegato.*



## 2.9 Disponibilità dell'immobile

Da quanto comunicato da AVEPA – Agenzia Veneta per i pagamenti non ci sono contratti di affitto in essere in quanto i terreni, di proprietà dell'esecutato 2, sono da lui condotti personalmente.

La richiesta di informazioni contratti di locazione/comodato/assegnazione presentata in data 15/10/2024 presso l'Agenzia delle Entrate non ha ottenuto risposte.

## 2.10 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

## 2.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza di vendita. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, *tutelando però gli interessi dei creditori*, la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili, ma sostanzialmente un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Sul risultato finale sarà applicato un deprezzamento del 10%, inferiore a quello di prassi per gli immobili, perché non sussistono alcune condizioni: non vi è difficoltà di visione, non vi è deperimento fisico né obsolescenze, non vi sono vizi costruttivi occulti.

### Considerazioni estimative

Assumendo un valore medio riferibile a vigneto su declivio collinare e contestualizzandolo sul bene si ottiene quanto segue:

	Superficie	Valore a m <sup>2</sup>	Totali
Vigneto a glera	984,00 m <sup>2</sup>	€ 35,00	€ 34.400,00
Deprezzamento del 10%			€ 3.400,00
<b>Prezzo base d'asta arrotondato</b>			<b>€ 31.000,00</b>

## 2.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta

Quota pignorata: piena proprietà esecutato 2.

Prezzo base d'asta Lotto 2: € 31.000,00

(Euro trentunomila/00).

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.



## **Elenco allegati Lotto 2**

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Visura per soggetto.

### Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 4 fotografie a colori.
- Comune di Farra di Soligo, certificato di destinazione urbanistica prot. n. 5927 in data 11/4/2024.
- A.VE.PA. – Agenzia Veneta per i pagamenti, risultato accesso atti prot. 100106/24 del 29/5/2024.
- Atto di compravendita in data 19/10/2010 repertorio n. 195905, raccolta n. del dott. Gianluca Forte Notaio in Treviso, registrato a Treviso il 28/10/2010 n. 8771/1T.
- Agenzia delle Entrate – S.P.I. ispezione in data 22\_11\_2024 n. T268453.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).
- Elenco e nominativi eseguiti (solo nel fascicolo digitale).



## LOTTO 3

Quota pignorata intera piena proprietà contro l'esecutato 3, deceduto.

Lotto costituito da un appezzamento di terreno a vigneto, impiantato su declivio collinare, con superficie catastale di 4.360 m<sup>2</sup>, non recintato.

### 3.1 Ubicazione ed accessibilità dei beni

31010 Farra di Soligo (TV), Via Scandolera, prossimità cima Col Signorina.

Si accede al lotto di terreno percorrendo Via Scandolera da Vidor in direzione Col San Martino; all'altezza di Sutto Wine girare a sinistra e procedere per strada secondaria cementata. Territorialmente siamo nel quadrante nord ovest del Comune di Farra di Soligo.

### 3.2 Identificazione catastale

#### Catasto Terreni

Comune di Farra di Soligo (D505) (TV)

Foglio 1, Particella 411, qualità vigneto, classe 2, superficie 4.360 m<sup>2</sup>.

Redditi: dominicale Euro 49,54, agrario Euro 25,90.

### 3.3 Confini

#### Mappa catastale, Foglio 1

Nord particelle 380, 153, 160; est strada comunale, sud particelle 183 e 380, ovest particella 380.

### 3.4 Servitù attive o passive

Nel titolo di provenienza non sono state riportate servitù a favore o contro pubblicamente trascritte.

### 3.5 Titolo di provenienza

I beni sono giunti in capo all'esecutato 3 a seguito di sentenza di usucapione numero 87/81 (cronologico 52/81) del Pretore di Conegliano emessa in data 8/5/1981 ed ivi registrata in data 19/5/1981 al numero 208 Serie 4 e trascritta a Treviso in data 2/6/1981 ai nn.13613/11156.

### 3.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

#### Iscrizioni

7/4/2021 nn. 13140/1958

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso capitale € 100.000,00 totale: € 200.000,00 a seguito di decreto ingiuntivo emesso in data 31/3/2021 al numero 824/2021 del Tribunale di Treviso a favore [REDACTED] contro l'esecutato 1 per il bene sopra descritto.

#### Trascrizioni

29/7/2022 nn. 30933/21631



Pignoramento immobiliare trascritto a Treviso a seguito di atto giudiziario in data 20/7/2022 rep. 4837/2022 a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro l'esecutato 3 assieme ad altri.

#### **Annotazioni**

Relazione notarile del dott. Andrea Galleri, Notaio in Villa Carnacina (BS), formalità al 16/5/2023. L'ispezione n. T318469 del 6/12/2024 non ha evidenziato altre formalità contro l'esecutato 3.

### **3.7 Descrizione generale**

Lotto costituito da un appezzamento di terreno a vigneto, impiantato su un declivio collinare con esposizione prevalente ad est, avente superficie catastale 4.360,00 m<sup>2</sup>, non recintato.

Il vigneto è posto in continuità con altri e confina ad est con strada comunale..

L'ambito collinare si mostra coltivato, con possibilità di accesso in prossimità.

La descrizione A.VE.PA. allegata indica una superficie vitata uguale a quella catastale (4.360 m<sup>2</sup>), l'anno di impianto il 1958 con un sesto di impianto (su fila e tra file) di cm 120x300, varietà Glera (Cod 200).

### **3.8 Destinazione urbanistica**

Estratto dal Certificato di Destinazione Urbanistica

Il responsabile del servizio ha certificato che l'area citata in premessa è classificata nel vigente Piano degli Interventi ATO 2 ossia tessuto agricolo di connessione naturalistica A3 art. 34, all'interno della Core Zone, art. 28, 31 ai sensi del Disciplinare Unesco di cui alla Variante al P.I. approvata con delibera di C.C.n. 45 del 30.09.2021. Area di notevole interesse pubblico vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 art. 58; zona sottoposta a vincolo idrogeologico forestale art. 60, area nucleo (Core area) art. 82.

Per quanto sopra specificato si richiamano le rispettive norme di P.I. e in particolare quanto disposto dagli artt. 28, 31, 34, 58, 60, 82 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O) del P.I. in particolare:

**Articolo 28** - condizioni generali per gli interventi nel territorio agricolo.

In tali aree sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 44 e smi della Legge Regionale 11/2004, in coerenza con il Disciplinare Tecnico dell'ambito Unesco "Le colline del prosecco di Conegliano e Valdobbiadene".

*Per le disposizioni complete si rimanda al C.D.U. allegato.*

### **3.9 Disponibilità dell'immobile**

Da quanto comunicato da A.VE.PA. - Agenzia Veneta per i pagamenti il terreno è stato affittato al sig. [REDACTED] Esecutato 2, assieme ad altri beni, per una durata di anni 15, con inizio dal giorno 10/2/20216 e termine il giorno 31/12/2030. Il canone di affitto annuo è di € 650,00 da versare entro il 31 dicembre di ogni anno.

Il contratto è stato registrato 19/4/2016 al n. 003876 -serie 3T - codice identificativo T6D16T003876000ZH.



### 3.9.1 Verifica di congruità del canone di locazione

Per rispondere ai chiarimenti previsti ai sensi dell'art. 173 bis disposizioni attività esperto stimatore, è stata effettuata la verifica di congruità del canone di locazione.

Ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. "Un canone di locazione può definirsi congruo se non è inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni".

Tenuto conto che l'affitto riguarda:

- una superficie a vigneto per complessivi ha 1.27.72, di questi ha 1.07.73 pignorati con iscrizione A.Ve.PA. DOCG e DOC;

- un cantina di vinificazione con una superficie di 100 m<sup>2</sup> lordi perfettamente funzionante e un accessorio agricolo,

si ritiene che il canone, pur essendo stato concordato in ambito familiare, non possa essere considerato congruo.

Gli affitti ettaro vigneto/anno si aggirano su importi compresi tra € 2.500/3.500;

l'affitto annuale della cantina potrebbe aggirarsi attorno a € 3.000/anno (€ 250/mese).

Infine, i contratti di affitto agrario di durata superiore a 9 anni, secondo la Legge 203/1982, devono essere trascritti nei Registri Immobiliari e la trascrizione non è stata effettuata.

### 3.10 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

### 3.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza di vendita. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, *tutelando però gli interessi dei creditori*, la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili, ma sostanzialmente un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Sul risultato finale sarà applicato un deprezzamento del 10%, inferiore a quello di prassi per gli immobili, perché non sussistono alcune condizioni: non vi è difficoltà di visione, non vi è deperimento fisico né obsolescenze, non vi sono vizi costruttivi occulti.

#### Considerazioni estimative

Assumendo un valore medio riferibile a vigneto su declivio collinare e contestualizzandolo sul bene si ottiene quanto segue:

	Superficie	Valore a m <sup>2</sup>	Totali
Vigneto a glera	4.360,00 m <sup>2</sup>	€ 40,00	€ 174.400,00
Deprezzamento del 10%			€ 17.440,00
<b>Prezzo base d'asta arrotondato</b>			<b>€ 157.000,00</b>



### **3.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta**

Quota pignorata: piena proprietà esecutato 3.

Prezzo base d'asta Lotto 3: € 157.000,00

(Euro centocinquantasettemila/00).

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

### **Elenco allegati Lotto 3**

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Visura per soggetto.

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 6 fotografie a colori.
- Comune di Farra di Soligo , certificato di destinazione urbanistica prot. n. 5927 in data 11/4/2024.
- A.VE.PA. – Agenzia Veneta per i pagamenti, risultato accesso atti prot. 100106/24 del 29/5/2024.
- Sentenza di usucapione numero 87/81 (cronologico 52/81) del Pretore di Conegliano emessa in data 8/5/1981 ed ivi registrata in data 19/5/1981 al numero 208 Serie 4 e trascritta a Treviso in data 2/6/ 1981 ai nn.13613/11156.
- Contratto di affitto registrato il 19/4/2016 al n. 003876 -serie 3T – codice identificativo T6D16T003876000ZH.
- Agenzia delle Entrate – S.P.I. ispezione n. T318469 del 06\_12\_2024.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).
- Elenco e nominativi esecutati (solo nel fascicolo digitale).



## LOTTO 4

Quota pignorata intera piena proprietà, contro l'esecutato 2.

Lotto costituito da un appezzamento di terreno a vigneto, impiantato su declivio collinare, con superficie catastale di 1.596,00 m<sup>2</sup>, non recintato.

### 4.1 Ubicazione ed accessibilità dei beni

31010 Farra di Soligo (TV), Borgata Grotta.

Si accede al lotto di terreno partendo dall'abitato di Farra di Soligo procedendo per Via Borgata Grotta, procedendo per strada secondaria cementata.

Territorialmente siamo nel quadrante nord del Comune di Farra di Soligo.

### 4.2 Identificazione catastale

Catasto Terreni

Comune di Farra di Soligo (D505) (TV)

Foglio 12, particella 237, vigneto classe 2, superficie 1.596 m<sup>2</sup>.

Redditi: dominicale Euro 18,13, agrario Euro 9,48.

Impianto meccanografico del 01/04/1975

### 4.3 Confini

Mappa catastale, Foglio 12

Nord particella 916, est particelle 202 e 489, sud particella 488, ovest particella 236.

### 4.4 Servitù attive o passive

Nel titolo di provenienza non sono state riportate servitù a favore o contro pubblicamente trascritte, ma si indica con formula generica il trasferimento del bene *“comprese pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive ai sensi di legge e dei titoli di provenienza”*.

### 4.5 Titolo di provenienza

I beni sono giunti in capo all'esecutato 2 con atto di compravendita in data 31/10/2013 repertorio n. 203544, raccolta n. 17920 del dott. Gianluca Forte Notaio in Treviso, registrato a Treviso il 4/11/2010 n. 129941/1T.

Prezzo dichiarato in atto Euro 20.000,00.

### 4.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni

7/4/2021 nn.13141/1959

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso capitale € 394.186,92, totale € 500.000,00

a seguito di decreto ingiuntivo emesso in data 31/3/2021 al numero 824/2021 del Tribunale di Treviso a favore [REDACTED]

contro l'esecutato 2 (assieme ad altri) per il bene sopra descritto.



### Trascrizioni

29/7/2022 nn. 30933/21631

Pignoramento immobiliare trascritto a Treviso a seguito di atto giudiziario in data 20/7/2022 rep. 4837/2022 a favore [REDACTED] contro l'esecutato 2, assieme ad altri.

### **Annotazioni**

*Relazione notarile del dott. Andrea Galleri, Notaio in Villa Carnacina (BS), formalità al 16/5/2023. L'ispezione in data 22/11/2024 n. T268453 ha evidenziato altre formalità contro l'esecutato 2 ma non attinenti questo bene pignorato.*

## **4.7 Descrizione generale**

Lotto costituito da un appezzamento di terreno a vigneto, impiantato su un declivio collinare con esposizione ad est, avente superficie catastale 1.596 m<sup>2</sup>, non recintato.

Il vigneto è posto in continuità con altri e l'identificazione precisa è possibile mediante ricognizione con confinanti o estrazione topografica catastale.

L'ambito collinare si mostra regolarmente coltivato, con possibilità di accesso in prossimità.

La descrizione A.VE.PA. allegata indica una superficie vitata uguale a quella catastale (1.596 m<sup>2</sup>), l'anno di impianto il 1960 con un sesto di impianto (su fila e tra file) di cm 120x300, varietà Glera (Cod 200).

## **4.8 Destinazione urbanistica**

### Estratto dal Certificato di Destinazione Urbanistica

Il responsabile del servizio ha certificato che l'area citata in premessa è classificata nel vigente Piano degli Interventi ATO 2 ossia tessuto agricolo di connessione naturalistica A3 art. 34, all'interno della Core Zone, art. 28, 31 ai sensi del Disciplinare Unesco di cui alla Variante al P.I. approvata con delibera di C.C.n. 45 del 30/9/2021. Area di notevole interesse pubblico vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 art. 58; zona sottoposta a vincolo idrogeologico forestale art. 60, area nucleo (Core area) art. 82.

Per quanto sopra specificato si richiamano le rispettive norme di P.I. e in particolare quanto disposto dagli artt. 28, 31, 34, 58, 60, 82 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O) del P.I. in particolare:

**Articolo 28** - Condizioni generali per gli interventi nel territorio agricolo.

In tali aree sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 44 e smi della Legge Regionale 11/2004, in coerenza con il Disciplinare Tecnico dell'ambito Unesco "Le colline del prosecco di Conegliano e Valdobbiadene".

*Per le disposizioni complete si rimanda al C.D.U. allegato.*

## **4.9 Disponibilità dell'immobile**

Da quanto comunicato da A.VE.PA. – Agenzia Veneta per i pagamenti non ci sono contratti di affitto in essere in quanto i terreni, di proprietà dell'esecutato 2, sono da lui condotti personalmente.



La richiesta di informazioni contratti di locazione/comodato/assegnazione presentata in data 15/10/2024 presso l'Agenzia delle Entrate non ha ottenuto risposte.

#### **4.10 Divisibilità**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

#### **4.11 Stima del valore a base d'asta**

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza di vendita. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, *tutelando però gli interessi dei creditori*, la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili, ma sostanzialmente un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Sul risultato finale sarà applicato un deprezzamento del 10%, inferiore a quello di prassi per gli immobili, perché non sussistono alcune condizioni: non vi è difficoltà di visione, non vi è deperimento fisico né obsolescenze, non vi sono vizi costruttivi occulti.

#### **Considerazioni estimative**

Assumendo un valore medio riferibile a vigneto su declivio collinare e contestualizzandolo sul bene si ottiene quanto segue:

	Superficie	Valore a m <sup>2</sup>	Totali
Vigneto a glera	1.596,00 m <sup>2</sup>	€ 35,00	€ 55.860,00
Deprezzamento del 10%			€ 5.590,00
<b>Prezzo base d'asta arrotondato</b>			<b>€ 50.300,00</b>

#### **4.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta**

Quota pignorata: piena proprietà esecutato 2.

Prezzo base d'asta Lotto 4: € 50.300,00

(Euro cinquantamilatrecento/00).

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.



## **Elenco allegati Lotto 4**

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Visura per soggetto.

### Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 8 fotografie a colori.
- A.VE.PA. – Agenzia Veneta per i pagamenti, risultato accesso atti prot. 100106/24 del 29/5/2024.
- Comune di Farra di Soligo, certificato di destinazione urbanistica prot. n. 5927 in data 11/4/2024.
- Atto di compravendita in data 31/10/2013 repertorio n. 203544, raccolta n. 17920 del dott. Gianluca Forte Notaio in Treviso, registrato a Treviso il 4/11/2010 n. 129941/1T.
- Agenzia delle Entrate – S.P.I. ispezione in data 22\_11\_2024 n. T268453.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).
- Elenco e nominativi eseguiti (solo nel fascicolo digitale).





## Trascrizioni

29/7/2022 nn. 30933/21631

Pignoramento immobiliare trascritto a Treviso a seguito di atto giudiziario in data 20/7/2022 rep. 4837/2022 a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro l'esecutato 3, assieme ad altri.

## **Annotazioni**

*Relazione notarile del dott. Andrea Galleri, Notaio in Villa Carnacina (BS), formalità al 16/5/2023. L'ispezione in data 6/12/2024 n. T318469 non ha evidenziato altre formalità contro l'esecutato 3.*

## **5.7 Descrizione generale**

Lotto costituito da un appezzamento di terreno a bosco di forma triangolare, impiantato su un declivio collinare con esposizione a nord, avente una superficie catastale 1.596 m<sup>2</sup>, non recintato e non coltivato.

Il terreno è poco all'interno di Via Rovede ed è raggiungibile mediante una strada secondaria cementata.

## **5.8 Destinazione urbanistica**

Estratto dal Certificato di Destinazione Urbanistica

*Piano degli interventi variante 6 - adottata*

E1 - Area caratterizzata da una produzione agricola tipica e/o di particolare pregio ambientale (Art. 35 NTO).

Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42104 - area di notevole interesse pubblico (art. 58 NTO), vincolo idrogeologico-forestale (Art. 66 NTO).

*Per le disposizioni complete si rimanda al C.D.U. allegato.*

## **5.9 Disponibilità dell'immobile**

Da quanto comunicato da A.VE.PA. non ci sono contratti di affitto in essere.

La richiesta di informazioni contratti di locazione/comodato/assegnazione presentata in data 15/10/2024 presso l'Agenzia delle Entrate non ha ottenuto risposte.

## **5.10 Divisibilità**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

## **5.11 Stima del valore a base d'asta**

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza di vendita. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, *tutelando però gli interessi dei creditori*, la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili, ma sostanzialmente un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).



Sul risultato finale sarà applicato un deprezzamento del 10%, inferiore a quello di prassi per gli immobili, perché non sussistono alcune condizioni: non vi è difficoltà di visione, non vi è deperimento fisico né obsolescenze, non vi sono vizi costruttivi occulti.

### Considerazioni estimative

Assumendo un valore medio riferibile a bosco ceduo su pendio collinare si ottiene quanto segue:

	Superficie	Valore a m <sup>2</sup>	Totali
Bosco Ceduo	2.209,00 m <sup>2</sup>	€ 2,00	€ 4.418,00
Deprezzamento del 10%			€ 441,00
<b>Prezzo base d'asta arrotondato</b>			<b>€ 4.000,00</b>

### 5.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta

Quota pignorata: piena proprietà esecutato 3.

Prezzo base d'asta Lotto 5: € 4.000,00

(Euro quattromila/00).

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

### Elenco allegati Lotto 5

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Visura per soggetto.

### Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 6 fotografie a colori.
- Comune di Vidor, certificato di destinazione urbanistica prot. n. 4572 in data 16/5/2024.
- Atto di divisione in data 18/12/1982 al numero 28.110 di repertorio Notaio Gian Luigi Bevilacqua, registrato a Conegliano in data 7/1/1983 al N°90 Serie I e trascritto a Treviso in data 12/1/1983 ai nn.903/726.
- Agenzia delle Entrate – S.P.I. ispezione n. T318469 del 06/12/2024.
- Valori agricoli medi 2024.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).
- Elenco e nominativi esecutati (solo nel fascicolo digitale).



## LOTTO 6

Quota pignorata intera piena proprietà contro l'esecutato 3, deceduto.

Lotto costituito da due appezzamenti di terreno pianeggiante a vigneto, non recintati, con superficie catastale complessiva di 4.791 m<sup>2</sup>.

### 6.1 Ubicazione ed accessibilità dei beni

31020 Vidor (TV), Via Grazie Colbertaldo di Vidor.

Si accede al lotto di terreno partendo dal parcheggio antistante la Cappella della Madonna delle Grazie; procedendo per circa 150 m lungo una strada cementata (Via Cornoler) si raggiunge la proprietà, posta sul lato sinistro della strada, in prossimità di due case d'abitazione. Territorialmente siamo nel quadrante nord del Comune di Vidor.

### 6.2 Identificazione catastale

#### Catasto Terreni

Comune di Vidor (L856) (TV)

**Foglio 5** Particella **90**, vigneto di classe 3, superficie 1.540 m<sup>2</sup>.

Redditi: dominicale Euro 12,73, agrario Euro 7,56

Impianto meccanografico del 11/10/1974

**Foglio 5** Particella **103**, vigneto di classe 3, superficie 3.251 m<sup>2</sup>.

Redditi: dominicale Euro 26,86, agrario Euro 15,95

Impianto meccanografico del 11/10/1974

*Superficie complessiva 4.791 m<sup>2</sup>.*

### 6.3 Confini

#### Mappa catastale, Foglio 5

Nord ovest Via Cornoler, nord particelle 73 e 921; est particella 104, sud ovest particella 111.

### 6.4 Servitù attive o passive

Nel titolo di provenienza non sono state riportate servitù a favore o contro pubblicamente trascritte, ma si indica con formula generica il trasferimento del bene "comprese pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive ai sensi di legge e dei titoli di provenienza".

### 6.5 Titolo di provenienza

I beni sono giunti in capo all'esecutato 3 per la piena proprietà con atto di divisione in data 18/12/1982 al numero 28.110 di repertorio Notaio Gian Luigi Bevilacqua, registrato a Conegliano in data 7/1/1983 al N°90 Serie I e trascritto a Treviso in data 12/1/1983 ai nn.903/726.

### 6.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

#### Iscrizioni

7/4/2021      nn. 13140/1958



Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso capitale € 100.000,00 totale € 200.000,00 a seguito di decreto ingiuntivo emesso in data 31/3/2021 al numero 824/2021 del Tribunale di Treviso a favore [REDACTED] contro l'esecutato 3 per il bene sopra descritto.

#### Trascrizioni

**29/7/2022 nn. 30933/21631**

Pignoramento immobiliare trascritto a Treviso a seguito di atto giudiziario in data 20/7/2022 rep. 4837/2022 a favore [REDACTED] contro l'esecutato 3, assieme ad altri.

#### **Annotazioni**

*Relazione notarile del dott. Andrea Galleri, Notaio in Villa Carnacina (BS), formalità al 16/5/2023. L'ispezione in data 6/12/2024 n. T318469 non ha evidenziato altre formalità contro l'esecutato 3.*

## **6.7 Descrizione generale**

Lotto costituito da due appezzamenti confinanti di terreno pianeggiante a vigneto, non recintati, con superficie catastale complessiva di 4.791 m<sup>2</sup>.

Il vigneto è posto in continuità con altri ma l'identificazione precisa è possibile per la presenza a confine delle carrarecce di servizio; si mostra regolarmente coltivato, con possibilità di accesso diretto.

La descrizione A.VE.PA. allegata indica una superficie vitata di 1.200 m<sup>2</sup> per la particella 90 (su 1.540 m<sup>2</sup> catastali) e di 3.200 m<sup>2</sup> per la particella 103 (su 3.251 m<sup>2</sup> catastali).

L'anno di impianto per entrambi i vigneti è il 1983 con un sesto di impianto (su fila e tra file) di cm 270x360, varietà Glera (Cod 200).

## **6.8 Destinazione urbanistica**

### Estratto dal Certificato di Destinazione Urbanistica

Il responsabile del servizio ha certificato quanto segue:

*Piano degli Interventi variante 6 adottata*

#### **Particella 103**

El - Area caratterizzata da una produzione agricola tipica e/o di particolare pregio ambientale (Art. 35 NTO).

Vincolo paesaggistico D.lgs. 42104 - area di notevole interesse pubblico (Art. 58 NTO).

PARTE: Vincolo paesaggistico D.Lgs.42104 - corsi d'acqua (Art. 58 NTO).

#### **Particella 90**

El - Area caratterizzata da una produzione agricola tipica e/o di particolare pregio ambientale (Art. 35 NTO).

Vincolo paesaggistico D.lgs. 42104 - area di notevole interesse pubblico (Art. 58 NTO).

PARTE: Vincolo paesaggistico D.Lgs.42104 - corsi d'acqua (Art. 58 NTO).

*Per le disposizioni complete si rimanda al C.D.U. allegato.*



## 6.9 Disponibilità dell'immobile

Da quanto comunicato da AVEPA – Agenzia Veneta per i pagamenti il terreno è stato affittato al sig. ██████ Esecutato 2, assieme ad altri beni, per una durata di anni 15, con inizio dal giorno 10/2/20216 e termine il giorno 31/12/2030. Il canone di affitto annuo è di € 650,00 da versare entro il 31 dicembre di ogni anno.

Il contratto è stato registrato 19/4/2016 al n. 003876 -serie 3T – codice identificativo T6D16T003876000ZH.

### 6.9.1 Verifica di congruità del canone di locazione

Per rispondere ai chiarimenti previsti ai sensi dell'art. 173 bis disposizioni attività esperto stimatore, è stata effettuata la verifica di congruità del canone di locazione.

Ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. *“Un canone di locazione può definirsi congruo se non è inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni”*.

Tenuto conto che l'affitto riguarda:

- una superficie a vigneto per complessivi ha 1.27.72, di questi ha 1.07.73 pignorati con iscrizione A.Ve.PA. DOCG e DOC;

- un cantina di vinificazione con una superficie di 100 m<sup>2</sup> lordi perfettamente funzionante e un accessorio agricolo,

si ritiene che il canone, pur essendo stato concordato in ambito familiare, non possa essere considerato congruo.

Gli affitti ettaro vigneto/anno si aggirano su importi compresi tra € 2.500/3.500; l'affitto annuale della cantina potrebbe aggirarsi attorno a € 3.000/anno (€ 250/mese). Infine, i contratti di affitto agrario di durata superiore a 9 anni, secondo la Legge 203/1982, devono essere trascritti nei Registri Immobiliari e la trascrizione non è stata effettuata.

### 6.10 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

### 6.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza di vendita. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, *tutelando però gli interessi dei creditori*, la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili, ma sostanzialmente un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Sul risultato finale sarà applicato un deprezzamento del 10%, inferiore a quello di prassi per gli immobili, perché non sussistono alcune condizioni: non vi è difficoltà di visione, non vi è deperimento fisico né obsolescenze, non vi sono vizi costruttivi occulti.



### Considerazioni estimative

Assumendo un valore medio riferibile a vigneto su terreno pianeggiante e contestualizzandolo sul bene si ottiene quanto segue:

a) Particella 90	Superficie vitata	Valore a m <sup>2</sup>	Totali
Vigneto a glera	1.200,00 m <sup>2</sup>	€ 60,00	€ 72.000,00
Residuo non vitato	340,00 m <sup>2</sup>	€ 10,00	€ 3.400,00
<b>Totale a)</b>	<b>1.540,00 m<sup>2</sup></b>		<b>€ 75.400,00</b>
b) Particella 103			
Vigneto a glera	3.200,00 m <sup>2</sup>	€ 60,00	€ 192.000,00
Residuo non vitato	51,00 m <sup>2</sup>	€ 10,00	€ 510,00
<b>Totale b)</b>	<b>3.251,00 m<sup>2</sup></b>		<b>€ 192.510,00</b>
<b>Totale a) + b)arrotondato</b>			<b>€ 267.900,00</b>
Deprezzamento del 10%			€ 26.790,00
<b>Prezzo base d'asta arrotondato</b>			<b>€ 241.100,00</b>

### 6.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta

Quota pignorata: piena proprietà esecutato 3.

Prezzo base d'asta Lotto 6: € 241.100,00

(Euro duecentoquarantunmilacentoo).

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

### Elenco allegati Lotto 6

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Visura per soggetto.

### Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 12 fotografie a colori.
- A.VE.PA. – contratto di affitto e schedario viticolo.
- Comune di Vidor, certificato di destinazione urbanistica prot. n. 4572 in data 16/5/2024.
- Atto di divisione in data 18/12/1982 al numero 28.110 di repertorio Notaio Gian Luigi Bevilacqua, registrato a Conegliano in data 7/1/1983 al N°90 Serie I e trascritto a Treviso in data 12/1/1983 ai nn.903/726.
- Agenzia delle Entrate – S.P.I. ispezione n. T318469 del 06/12/2024.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).
- Elenco e nominativi esecutati (solo nel fascicolo digitale).



## LOTTO 7

Quota pignorata intera piena proprietà contro l'esecutato 3, deceduto.

Lotto costituito da un appezzamento di terreno a vigneto, con superficie catastale complessiva di 2.517 m<sup>2</sup>, e dalla metà di un annesso rustico a due piani (T-1).

### 7.1 Ubicazione ed accessibilità dei beni

31020 Vidor (TV), Via Grazie Colbertaldo di Vidor.

Si accede al lotto di terreno partendo dal parcheggio antistante la Cappella della Madonna delle Grazie; procedendo per circa 300 m lungo Via Luminaria, si gira a sinistra per il primo sentiero non asfaltato e si procede per altri 150 metri.

Muoversi in auto in caso di pioggia può essere difficoltoso dato il fondo stradale non cementato e le ridotte dimensioni della carreggiata.

Territorialmente siamo nel quadrante nord del Comune di Vidor.

### 7.2 Identificazione catastale

#### Catasto Terreni

Comune di Vidor (L856) (TV)

**Foglio 5** Particella **250**, vigneto di classe 3, superficie 2.517 m<sup>2</sup>.

Redditi: dominicale Euro 20,80, agrario Euro 12,35.

Impianto meccanografico del 11/10/1974.

#### Catasto Fabbricati

Comune di Vidor (L856) (TV)

**Sezione A, Foglio 5**, Particella **933**, Via Grazie piano T-1.

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 29 m<sup>2</sup>, rendita Euro 44,93.

Variazione nel classamento del 29/11/2013, Pratica n. TV0262112 in atti dal 29/11/2013.

Particella corrispondente al Catasto Terreni: Foglio 5, Particella 933.

*La particella 933 è derivata dalla soppressione della particella 254 - variazione del 27/11/2012, pratica n. TV0276251, in atti dal 27/11/2012 - Tipo Mappale - presentato il 27/11/2012(n.276251.1/2012).*

### 7.3 Confini

#### Mappa catastale, Foglio 5

Nord particelle 864 e 863; est particella 12; sud particella 20; ovest particella 249.

### 7.4 Servitù attive o passive

Nel titolo di provenienza non sono state riportate servitù a favore o contro pubblicamente trascritte, ma si indica con formula generica il trasferimento del bene "comprese pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive ai sensi di legge e dei titoli di provenienza".

### 7.5 Titolo di provenienza

I beni sono giunti in capo all'esecutato 3 per la piena proprietà con atto di divisione in data 18/12/1982 al numero 28.110 di repertorio Notaio Gian Luigi Bevilacqua, registrato



a Conegliano in data 7/1/1983 al N°90 Serie I e trascritto a Treviso in data 12/1/1983 ai nn.903/726.

## 7.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

### Iscrizioni

**7/4/2021 nn. 13140/1958**

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso capitale € 100.000,00 totale € 200.000,00 a seguito di decreto ingiuntivo emesso in data 31/3/2021 al numero 824/2021 del Tribunale di Treviso a favore [REDACTED] contro l'esecutato 3 per il bene sopra descritto.

### Trascrizioni

**29/7/2022 nn. 30933/21631**

Pignoramento immobiliare trascritto a Treviso a seguito di atto giudiziario in data 20/7/2022 rep. 4837/2022 a favore [REDACTED] contro l'esecutato 3, assieme ad altri.

### Annotazioni

*Relazione notarile del dott. Andrea Galleri, Notaio in Villa Carnacina (BS), formalità al 16/5/2023. L'ispezione in data 6/12/2024 n. T318469 non ha evidenziato altre formalità contro l'esecutato 3.*

## 7.7 Descrizione generale

Lotto costituito da un appezzamento di terreno a vigneto, con superficie catastale complessiva di 2.517 m<sup>2</sup>, e dalla metà di un annesso rustico su due piani (T-1).

### Foglio 5 Particella 250, vigneto

Il vigneto è posto in continuità con altri, in leggero declivio, di forma rettangolare regolare ed esposizione sud-est. L'identificazione precisa è possibile per la presenza a confine delle carrarecce di servizio; si mostra regolarmente coltivato, con possibilità di accesso diretto.

La descrizione A.VE.PA. allegata indica una superficie vitata di 2.500 m<sup>2</sup> su 2.517 m<sup>2</sup> catastali; l'anno di impianto è il 1958 con un sesto di impianto (su fila e tra file) di cm 300x360, varietà Glera (Cod 200).

### Sezione A, Foglio 5, Particella 933, magazzino

Trattasi della metà di un ex annesso rustico completamente ristrutturato, con propria corte esclusiva di 14 m<sup>2</sup>.

La separazione con l'altra metà del fabbricato è virtuale: le due parti formano un'unica stanza adibita a scopi ricreativi, dotata di un caminetto centrale comune.

Dal punto di vista strutturale è stata utilizzata una struttura portante in calcestruzzo mentre la muratura perimetrale è stata mantenuta in mattoni e sassi non intonacati all'esterno; il tetto a due falde ha la struttura portante in travi di legno, con tavolato a sostegno della copertura in coppi.

Per accedere al sottotetto serve una scala rimovibile in appoggio esterno al fabbricato. Il piano terra ha il pavimento in piastrelle di cotto e le pareti intonacate; il soffitto mostra delle travi in legno a vista a scopo decorativo.



I serramenti per finestra sono in legno con vetrocamera ed il foro protetto da inferriata; la porta d'ingresso è protetta all'esterno da scuri in legno.

Il piano primo (sottotetto) è al grezzo e senza serramenti.

L'immobile non dispone di forniture ed impianti; le condizioni di manutenzioni e conservazione sono discrete.

All'esterno è collocato un WC chimico, sotto una tettoia non autorizzata, costruita con materiali poveri di risulta su basamento in getto di cemento.

### **Dimensioni**

	Superficie lorda	Coefficienti	Superficie commerciale
Piano terra H=2,40 m	19,95 m <sup>2</sup>	1	19,95 m <sup>2</sup>
Piano primo H=3,00 m	19,95 m <sup>2</sup>	0,30	5,98 m <sup>2</sup>
Corte ad uso esclusivo	14,00 m <sup>2</sup>	0,10	1,40 m <sup>2</sup>
<b>Totale</b>	<b>39,90 m<sup>2</sup></b>		<b>27,33 m<sup>2</sup></b>
Portico abusivo	10,75 m <sup>2</sup>		
Wc chimico	1,15 m <sup>2</sup>		

## **7.8 Destinazione urbanistica**

### Estratto dal Certificato di Destinazione Urbanistica

Il responsabile del servizio ha certificato quanto segue:

*Piano degli Interventi variante 6 adottata*

#### **Particella 250**

El - Area caratterizzata da una produzione agricola tipica e/o di particolare pregio ambientale (Art. 35 NTO).

Vincolo paesaggistico D.lgs. 42/04 - area di notevole interesse pubblico (Art. 58 NTO). Vincolo idrogeologico-forestale (Art. 66 NTO).

**La particella 933**, quota di ½ di un magazzino (annesso rustico) essendo confinante rientra in questo ambito urbanistico.

### Regolarità urbanistica e conformità

Presso l'archivio del Comune di Vidor non è stato ritrovato alcun progetto, trattandosi di un annesso rustico edificato in zona agricola anteriormente al 1/9/1967.

Il magazzino/deposito è stato accatastato il 29/11/2012 protocollo n.TV0279983 a firma dell'esecutato 1, geometra libero professionista; si presume quindi che la ristrutturazione sia stata eseguita in quel periodo.

Trattandosi di area vincolata ad interesse pubblico, per regolarizzare l'immobile è necessario chiedere il parere preventivo agli organi competenti, poi presentare una domanda in sanatoria, da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale, volta a regolarizzare lo stato di fatto complessivo e richiedere la successiva agibilità con gli accertamenti e le certificazioni previste per legge.

Il portico e il WC esterno dovranno essere rimossi.

*Per la descrizione visiva si fa riferimento all'allegato grafico n. 1.*

Viene stimato un costo comprensivo di onorari professionali, sanzioni e diritti nonché spese per opere materiali da eseguire pari a Euro 10.000,00.



Essendo un immobile condiviso, la spesa dev'essere ripartita al 50% con l'altra proprietà.

L'importo su indicato è da considerarsi risultato di un semplice parere di stima per orientare l'acquirente e non è determinato da un computo metrico estimativo, il quale non è nemmeno richiesto nel quesito; l'importo è largamente di massima e può contenere degli attivi o dei passivi.

## 7.9 Disponibilità degli immobili

Da quanto trasmesso da A.VE.PA. – Agenzia Veneta per i pagamenti risulta che il magazzino (*particella 933*) è stato affittato al sig. ██████ Esecutato 2, assieme ad altri beni, per una durata di anni 15 con inizio dal giorno 10/2/20216 e termine il giorno 31/12/2030. Il canone di affitto annuo è di € 650,00 da versare entro il 31 dicembre di ogni anno.

Il contratto è stato registrato 19/4/2016 al n. 003876 -serie 3T – codice identificativo T6D16T003876000ZH.

Il vigneto *particella 250* non è indicato nel contratto, ma compare nello schedario viticolo del sig. ██████ esecutato 2.

*Non è stato possibile comprendere questa discordanza in quanto l'esecutato 3 è deceduto e l'esecutato 2 non ha reso i suoi contatti; nei fatti il vigneto si mostra coltivato.*

### 7.9.1 Verifica di congruità del canone di locazione

Per rispondere ai chiarimenti previsti ai sensi dell'art. 173 bis disposizioni attività esperto stimatore, è stata effettuata la verifica di congruità del canone di locazione.

Ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. *“Un canone di locazione può definirsi congruo se non è inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni”.*

Tenuto conto che l'affitto riguarda:

- una superficie a vigneto per complessivi ha 1.27.72, di questi ha 1.07.73 pignorati con iscrizione A.Ve.PA. DOCG e DOC;

- un cantina di vinificazione con una superficie di 100 m2 lordi perfettamente funzionante e un accessorio agricolo,

si ritiene che il canone, pur essendo stato concordato in ambito familiare, non possa essere considerato congruo.

Gli affitti ettaro vigneto/anno si aggirano su importi compresi tra € 2.500/3.500; l'affitto annuale della cantina potrebbe aggirarsi attorno a € 3.000/anno (€ 250/mese). Infine, i contratti di affitto agrario di durata superiore a 9 anni, secondo la Legge 203/1982, devono essere trascritti nei Registri Immobiliari e la trascrizione non è stata effettuata.

## 7.10 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.



## 7.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza di vendita. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, *tutelando però gli interessi dei creditori*, la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili, ma sostanzialmente un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Sul risultato finale saranno sottratti eventuali oneri di regolarizzazione e sarà applicato un deprezzamento del 10%, inferiore a quello di prassi per gli immobili, perché non sussistono alcune condizioni: non vi è difficoltà di visione, non vi è deperimento fisico né obsolescenze, non vi sono vizi costruttivi occulti.

### Considerazioni estimative

Assumendo un valore medio riferibile a vigneto su terreno pianeggiante e contestualizzandolo sul bene si ottiene quanto segue:

	Superficie	Valore a m <sup>2</sup>	Totali
<b>Vigneto a glera</b>	4.791 m <sup>2</sup>	€ 60,00	€ 287.500,00
Deprezzamento del 10%			€ 28.750,00
<b>Prezzo base d'asta arrotondato</b>			<b>€ 258.800,00</b>
<b>Annesso rustico</b>	27,33 m <sup>2</sup>	€ 600,00	€ 16.400,00
A sottrarre le spese di regolarizzazione al 50%			€ 5.000,00
Restano			€ 11.400,00
Deprezzamento del 20%			€ 2.300,00
<b>Prezzo base d'asta arrotondato</b>			<b>€ 9.100,00</b>
<b>Complessivamente</b>			<b>€ 267.900,00</b>

## 7.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta

Quota pignorata: piena proprietà esecutato 3.

Prezzo base d'asta Lotto 7: € 267.900,00

(Euro duecentosessantasettemilanovecento/00).

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.



## **Elenco allegati Lotto 7**

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Visura per soggetto.

### Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 18 fotografie a colori.
- AVEPA – contratto di affitto e schedario viticolo.
- Comune di Vidor, certificato di destinazione urbanistica prot. n. 4572 in data 16/5/2024.
- Atto di divisione in data 18/12/1982 al numero 28.110 di repertorio Notaio Gian Luigi Bevilacqua, registrato a Conegliano in data 7/1/1983 al N°90 Serie I e trascritto a Treviso in data 12/1/1983 ai nn.903/726.
- Agenzia delle Entrate – S.P.I. ispezione n. T318469 del 06/12/2024.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).
- Elenco e nominativi eseguiti (solo nel fascicolo digitale).



## LOTTO 8

Quota pignorata: intera piena proprietà contro l'esecutato 3, deceduto.

Lotto costituito da un appezzamento di terreno a vigneto, con superficie catastale complessiva di 922 m<sup>2</sup>.

### 8.1 Ubicazione ed accessibilità dei beni

31020 Vidor (TV), Via Papa Luciani.

Attualmente si accede al vigneto da Via Don Luigi Posocco (sud ovest), attraversando gli spazi di pertinenza dell'abitazione e della cantina (Lotto 9).

Esiste un secondo accesso a nord est, delimitato da un cancello in ferro che si affaccia su Via Papa Luciani nel tratto antistante al cimitero. Territorialmente siamo nelle vicinanze della frazione Colbertaldo.

### 8.2 Identificazione catastale

Catasto Terreni

Comune di Vidor (L856) (TV)

**Foglio 6** Particella **716**, vigneto di classe 1, superficie 922 m<sup>2</sup>.

Redditi: dominicale Euro 13,09, agrario Euro 7,14.

Annotazioni: variazione colturale ex D.L. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

*La particella 716 è derivata dal frazionamento della particella ex 68 in atti dal 27/12/1990 (n. 2682).*

### 8.3 Confini

Mappa catastale, Foglio 6

Nord particella 656 – Via Papa Luciani; nord est particelle 938, 964; sud particella 20; sud ovest particella 583 (Lotto 9), nord ovest particella 406.

### 8.4 Servitù attive o passive

Nel titolo di provenienza non sono state riportate servitù a favore o contro pubblicamente trascritte, ma si indica con formula generica il trasferimento del bene “comprese pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive ai sensi di legge e dei titoli di provenienza”.

### 8.5 Titolo di provenienza

I beni sono giunti in capo all'esecutato 3 per la piena proprietà con atto di divisione in data 18/12/1982 al numero 28.110 di repertorio Notaio Gian Luigi Bevilacqua, registrato a Conegliano in data 7/1/1983 al N°90 Serie I e trascritto a Treviso in data 12/1/1983 ai nn.903/726.

### 8.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni

7/4/2021      nn. 13140/1958



Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso capitale € 100.000,00 totale € 200.000,00 a seguito di decreto ingiuntivo emesso in data 31/3/2021 al numero 824/2021 del Tribunale di Treviso a favore [REDACTED] contro l'esecutato 3 per il bene sopra descritto.

#### Trascrizioni

**29/7/2022 nn. 30933/21631**

Pignoramento immobiliare trascritto a Treviso a seguito di atto giudiziario in data 20/7/2022 rep. 4837/2022 a favore [REDACTED] contro l'esecutato 3, assieme ad altri.

#### **Annotazioni**

*Relazione notarile del dott. Andrea Galleri, Notaio in Villa Carnacina (BS), formalità al 16/5/2023. L'ispezione in data 6/12/2024 n. T318469 non ha evidenziato altre formalità contro l'esecutato 3.*

### **8.7 Descrizione generale**

Lotto costituito da un appezzamento di terreno a vigneto con superficie catastale complessiva di 922 m<sup>2</sup>.

Il vigneto è posto su terreno pianeggiante, di forma rettangolare regolare, delimitato a nord est da una recinzione che lo separa da Via Papa Luciani e dalla quale di può accedere attraverso un cancello in ferro.

A sud ovest esiste continuità con un altro vigneto presente su una porzione della particella 583 sub 1, bene comune non censibile ai fabbricati 583 sub. 2 e sub. 3 i quali, nell'insieme, formano il lotto 9.

La descrizione A.VE.PA. allegata indica una superficie vitata di 922 m<sup>2</sup> su 922 m<sup>2</sup> catastali; l'anno di impianto è il 1972 con un sesto di impianto (su fila e tra file) di cm 250x350, varietà Glera (Cod 200).

### **8.8 Destinazione urbanistica**

Estratto dal Certificato di Destinazione Urbanistica

Il responsabile del servizio ha certificato quanto segue:

*Piano degli Interventi variante 6 adottata*

#### **Particella 716**

Fb - Servizi di Interesse comune (Art. 47 NTO)

Fascia di rispetto cimiteriale (Art. 61 NTO)

Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - corsi d'acqua (Art. 58 NTO).

### **8.9 Disponibilità dell' immobile**

Da quanto trasmesso da A.VE.PA. - Agenzia Veneta per i pagamenti risulta che il vigneto è stato affittato al sig. [REDACTED] Esecutato 2, oltre ad altri beni, per una durata di anni 15, con inizio dal giorno 10/2/20216 e termine il giorno 31/12/2030. Il canone di affitto annuo è di € 650,00 da versare entro il 31 dicembre di ogni anno.

Il contratto è stato registrato 19/4/2016 al n. 003876 -serie 3T - codice identificativo T6D16T003876000ZH.



### 8.9.1 Verifica di congruità del canone di locazione

Per rispondere ai chiarimenti previsti ai sensi dell'art. 173 bis disposizioni attività esperto stimatore, è stata effettuata la verifica di congruità del canone di locazione.

Ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. "Un canone di locazione può definirsi congruo se non è inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni".

Tenuto conto che l'affitto riguarda:

- una superficie a vigneto per complessivi ha 1.27.72, di questi ha 1.07.73 pignorati con iscrizione A.Ve.PA. DOCG e DOC;

- un cantina di vinificazione con una superficie di 100 m<sup>2</sup> lordi perfettamente funzionante e un accessorio agricolo,

si ritiene che il canone, pur essendo stato concordato in ambito familiare, non possa essere considerato congruo.

Gli affitti ettaro vigneto/anno si aggirano su importi compresi tra € 2.500/3.500; l'affitto annuale della cantina potrebbe aggirarsi attorno a € 3.000/anno (€ 250/mese).

Infine, i contratti di affitto agrario di durata superiore a 9 anni, secondo la Legge 203/1982, devono essere trascritti nei Registri Immobiliari e la trascrizione non è stata effettuata.

### 8.10 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

### 8.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza di vendita. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, *tutelando però gli interessi dei creditori*, la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili, ma sostanzialmente un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Sul risultato finale sarà applicato un deprezzamento del 10%, inferiore a quello di prassi per gli immobili, perché non sussistono alcune condizioni: non vi è difficoltà di visione, non vi è deperimento fisico né obsolescenze, non vi sono vizi costruttivi occulti.

#### Considerazioni estimative

Assumendo un valore medio riferibile a vigneto su terreno pianeggiante e contestualizzandolo sul bene si ottiene quanto segue:

	Superficie	Valore a m <sup>2</sup>	Totali
<b>Vigneto a glera</b>	922 m <sup>2</sup>	€ 35,00	€ 32.300,00
Deprezzamento del 10%			€ 3.230,00
<b>Prezzo base d'asta arrotondato</b>			<b>€ 29.000,00</b>



## **8.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta**

Quota pignorata: piena proprietà esecutato 3.

Prezzo base d'asta Lotto 8: 29.000,00€

(Euro ventinovemila/00).

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

## **Elenco allegati Lotto 8**

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Visura per soggetto.

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 12 fotografie a colori.
- A.VE.PA. – contratto di affitto e schedario viticolo.
- Comune di Vidor, certificato di destinazione urbanistica prot. n. 4572 in data 16/5/2024.
- Atto di divisione in data 18/12/1982 al numero 28.110 di repertorio Notaio Gian Luigi Bevilacqua, registrato a Conegliano in data 7/1/1983 al N°90 Serie I e trascritto a Treviso in data 12/1/1983 ai nn.903/726.
- Agenzia delle Entrate – S.P.I. ispezione n. T318469 del 06/12/2024.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).
- Elenco e nominativi esecutati (solo nel fascicolo digitale).



## LOTTO 9

Quote di proprietà esecutato 3, deceduto.

Lotto composto:

- per 4/24 della proprietà di una particella costituente parte della strada comunale Via Don Luigi Posocco (part. 582);
- per la piena proprietà di un fabbricato per abitazione per quattro persone su tre piani (Int-T-1), una cantina utilizzata per scopi commerciali, un'area scoperta ad uso comune dei due fabbricati con una parte piantumata a vigneto (part. 583 sub. 1,2,3,).

### 9.1 Ubicazione ed accessibilità dei beni

31020 Vidor, Via Don Luigi Posocco, 38 - frazione Colbertardo.

Si accede al lotto dalla strada comunale attraverso un ampio cancello carrabile ed uno pedonale. I piani dell'abitazione sono collegati con una scala interna e la parte prettamente abitativa è rialzata di 8 gradini rispetto alla quota di campagna.

Esiste un secondo accesso carrabile a nord est, da Via Papa Luciani, il quale è stato attribuito al Lotto 8, particella 716, vigneto.

### 9.2 Identificazione catastale

#### Catasto Terreni

Comune di Vidor (L856) (TV) Foglio 6

**Particella 583** Ente Urbano Ha 0.28.20 - Partita 1.

**Particella 582**, incolto sterile, Ha 0.8.50.

Tabella di variazione del 12/02/2015 Pratica n. TV0032702 in atti dal 12/02/2015 MOD. 26 NUM. 32700/15 (n. 984.1/2015).

#### Catasto Fabbricati

Comune di Vidor (L856) (TV)

Sezione A Foglio 6

**Particella 583 Subalterno 1**, categoria F/1, consistenza 2.582 m<sup>2</sup>, Via Don Luigi Posocco.

Variazione nel classamento del 23/01/2015, pratica n. TV0015406 in atti dal 23/01/2015 (n. 7760.1/2015).

**Particella 583 Subalterno 2**,

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Via Don Luigi Posocco, piano S1-T-1,

Rendita Euro 716,58

Variazione toponomastica del 06/08/2014, pratica n. TV0202710 in atti dal 06/08/2014 (n. 110527.1/2014).

**Particella 583 Subalterno 3**, categoria C/2, classe 1, consistenza 93 m<sup>2</sup> Via Don Luigi Posocco Piano T, rendita Euro 144,09.

Variazione del 25/11/1986 in atti dal 25/10/1999 ampliamento (n. 52189.1/1986).

Annotazioni: prot 52190/86, variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.



### **9.3 Confini** (da estratto di mappa catastale, Foglio 6)

Nord ovest particella 406; nord est particella 716 (Lotto 8); sud est particella 584; sud ovest particella 582 (Via Don Luigi Posocco).

### **9.4 Servitù attive e passive**

Nei titoli di provenienza non si fa riferimento ad alcuna servitù a favore o contro pubblicamente trascritta.

### **9.5 Titoli di provenienza**

Provenienza particelle 583 sub. 1, 2, 3

Sentenza di usucapione numero 87/81 (cronologico 52/81) del Pretore di Conegliano emessa in data 8 maggio 1981 ed ivi registrata in data 19 maggio 1981 al numero 208 Serie 4, trascritta a Treviso in data 2 giugno 1981 ai nn.13613/11156.

Provenienza particella 582

Denuncia di successione testamentaria in morte di Piazza Bortolo, nato a Vidor (Tv) il 5 dicembre 1937 e deceduto in data 22 ottobre 2021 (testamento pubblicato in data 15 febbraio 2022 Notaio Graziella Barone, registrato il 17 febbraio 2022 all'ufficio del Registro di Montebelluna al N°4486 Serie IT) presentata e registrata all'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 10 marzo 2022 al N°94678 Voi.88888 e trascritta a Treviso in data 11 marzo 2022 ai nn.8778/6261.

#### **Annotazioni**

La ditta catastale risulta errata a causa della volturazione della denuncia di successione testamentaria del signor [REDACTED] nella quale veniva indicata la quota pari all'intero e non, correttamente, la quota pari a 4/24.

Mancano le accettazioni di eredità dei sigg. [REDACTED]

Il bene risulta pertanto di proprietà dell'esecutato 3 per 4/24, più 11 comproprietari.

### **9.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie**

Iscrizioni contro

**1/4/2021 nn. 712530/1841**

Ipoteca giudiziale capitale € 66.260,10, totale € 120.000,00 a seguito di decreto ingiuntivo emesso in data 25/3/2021 al numero 803/2021 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED], contro l'esecutato 3 per l'intera proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Vidor (Tv) Sezione Urbana A Foglio 6, particella 583 subalterni 1, 2, e 3.

**7/4/2021 nn.13140/1958**

Ipoteca giudiziale capitale € 100.000,00, totale € 200.000,00 a seguito di decreto ingiuntivo emesso in data 31/3/2021 al numero 824/2021 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] contro l'esecutato 3 per l'intera proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Vidor (Tv) Sezione Urbana A Foglio 6, particella 583 subalterni 1, 2, e 3; per la quota pari a 4/24 del bene censito al Catasto Terreni, Comune di Vidor (Tv) Foglio 6 mappale 582 (oltre ad altri beni).



### Trascrizioni contro

29/7/2022 nn. 30933/21631

Pignoramento immobiliare trascritto a Treviso a seguito di atto giudiziario in data 20/7/2022 rep. 4837/2022 a favore [REDACTED] contro l'esecutato 3, assieme ad altri, per i beni su descritti.

### **Annotazioni**

Relazione notarile del dott. Andrea Galleri, Notaio in Villa Carnacina (BS), formalità al 16/5/2023. L'ispezione in data 6/12/2024 n. T318469 non ha evidenziato altre formalità contro l'esecutato 3.

## **9.7 Descrizione generale del lotto**

Il lotto è composto da:

- una particella costituente parte della strada comunale Via Don Luigi Posocco;
- un'area scoperta comune che circonda l'insieme su quattro lati, con una parte piantumata a vigneto;
- un edificio abitativo per cinque persone distribuito su tre piani;
- una cantina con alcuni accessori esterni.

### **9.7.1 Descrizione dei beni pignorati**

Particella 582, incolto sterile, Ha 0.8.50.

Trattasi di parte del sedime della strada comunale Via Don Luigi Posocco; la strada è asfaltata e dotata di sotto servizi.

Il bene risulta in proprietà dell'esecutato 3 per 4/24, più undici (11) comproprietari.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica lo classifica "Viabilità".

Il bene non è commerciabile ed è nella disponibilità d'uso del Comune di Vidor.

Particella 583 Subalterno 1, F/1, bene comune non censibile.

L'area scoperta di pertinenza ha una forma planimetrica rettangolare e dispone di un ampio accesso carrabile da Via Don Luigi Posocco, formato da un cancello metallico a scorrere dotato di apertura elettrica.

Ad eccezione del lato nord est, confinante con la particella 716 (Lotto 8, stessa procedura), i restanti confini sono definiti con muretto e cemento prefabbricato, muretto con rete metallica/struttura metallica/siepe.

L'area è utilizzata in parte a giardino con finitura erbosa e qualche albero di medio fusto; l'ingresso pedonale dalla strada è individuato da un marciapiede in lastre di porfido su base in cemento.

L'altra parte è utilizzata come spazio di manovra e parcheggio di mezzi agricoli ed auto ed area antistante la cantina: i vari spazi hanno finiture superficiali diverse quali terra con ghiaia, erba, gettata in cemento.

Nella parte a nord est, in continuità con il vigneto posto nel mappale 716 (lotto 8), è presente un vigneto con superficie pari a 1.000 m<sup>2</sup>, così come indicato nel contratto di affitto e nello schedario A.VE.PA..



Il vigneto, in capo all'esecutato 2 come coltivatore, è classificato con sesto di impianto 250x350 cm, anno di impianto 1972, varietà Glera (Cod. 200).

Infine sono presenti due piccole costruzioni, indicate nell'allegato grafico corpo C e corpo D: un box in lamiera posto a nord dell'abitazione e a ovest della cantina (Corpo C - superficie coperta 8,30 m<sup>2</sup>) e una tettoia situata sul confine est a destra di entrambi i manufatti principali (Corpo D - superficie coperta 10,17 m<sup>2</sup>).

Sono due costruzioni accessorie all'attività agricola, non autorizzate e non accatastate, che dovranno essere rimosse.

### **Dimensioni complessive**

Superficie catastale particella 583	2.820,00 m <sup>2</sup>
Superficie catastale area scoperta B.C.N.C. (Sub. 1)	2.582,00 m <sup>2</sup>
Superficie urbana a vigneto (come indicato nel contratto di affitto)	1.000,00 m <sup>2</sup>
Superficie rimanente ad uso residenziale e produttivo (giardino, parcheggio, aree di manovra)	1.582,00 m <sup>2</sup>

### Particella 583 Subalterno 2, A/2, abitazione

Edificio su tre piani sfalsati (seminterrato/terra, rialzato/primo, sottotetto) composto al piano seminterrato/terra da un garage accessibile tramite una rampa in cemento, due cantine (una trasformata in zona abitativa), una C.T.; al piano rialzato da ingresso, cucina, pranzo con terrazzo, soggiorno; proseguendo per mezza rampa di scale verso il piano primo troviamo la zona notte con disimpegno, due bagni, tre camere, due terrazzini.

Lo sfalsamento di quota fa sì che metà del piano seminterrato è posto con il pavimento alla quota del piano di campagna.

La scala prosegue fino al piano soffitta-sottotetto anch'esso su due quote, completamente al grezzo (senza finiture ed impianti ad eccezione dei serramenti per finestra) utilizzato come magazzino e non assentito urbanisticamente.

La costruzione utilizza materiali tradizionali dell'epoca ossia il mattone pieno, muratura divisoria in laterizio, solai in latero cemento, struttura portante in cemento armato con pilastri e travi.

Il tetto è a due falde, con manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali; le pareti esterne sono intonacate e dipinte di bianco. La struttura muraria è sprovvista di materiali e sistemi di isolamento termico ed acustico.

L'edificio si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

DIMENSIONI ABITAZIONE	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Piano seminterrato/ terra (garage, cantina, wc) h=2,40 m	74,27 m <sup>2</sup>	0,5	37,13 m <sup>2</sup>
Parte abitativa al piano terra h=2,70 m	63,30 m <sup>2</sup>	0,50	31,65 m <sup>2</sup>
Piano rialzato - primo abitativo h=2,80 m	134,35 m <sup>2</sup>	1	134,35 m <sup>2</sup>
Terrazze	21,94 m <sup>2</sup>	0,3	6,58 m <sup>2</sup>



Piano sottotetto (abusivo)	115,88 m <sup>2</sup>	
<b>Totali</b>	<b>409,74 m<sup>2</sup></b>	<b>209,71 m<sup>2</sup></b>

### **Finiture ed impianti**

L'abitazione ha finiture di media qualità riferite all'epoca di costruzione (53 anni fa) con qualche parte sostituita.

#### Piano seminterrato/terra

La metà semi interrata del piano, riconducibile alla zona garage, C.T. e cantina, ha il pavimento in cemento, il soffitto non intonacato, le pareti parzialmente intonacate e dipinte. I serramenti per porta e finestra sono in metallo, compreso il portone d'accesso al garage. L'ambiente non è riscaldato ma dispone dell'impianto elettrico.

Le condizioni complessive di manutenzione e conservazione sono scadenti.

La metà a quota terra del piano (indicata cantina nel progetto) è utilizzata per scopi abitativi: sono stati ricavati una cucina soggiorno, un camera e un bagno oltre ad un disimpegno quindi con finiture corrispondenti quali pavimenti in ceramica, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica ove necessario.

I serramenti per finestra sono in legno con vetrocamera, a una o più ante, con tapparelle; le porte interne sono in legno tamburato o in pannello di legno.

Le condizioni complessive di manutenzione e conservazione sono discrete.

#### Piano rialzato/primo

Il piano rialzato, dove è posto l'ingresso principale, è pavimentato con piastrelle in ceramica o pavimenti rivestiti con listoni tipo legno; le camere hanno pavimenti in legno (parchetti).

Le pareti sono intonacate e dipinte, rivestite in ceramica ove necessario. Nella cucina pranzo il soffitto è rivestito in legno e ha dei travetti in legno a scopo decorativo.

I serramenti per finestra sono in legno con vetrocamera, con zanzariera e tapparelle; le porte interne sono in legno tamburato o in legno tavola.

Il portoncino principale d'ingresso è in legno e vetro, a due ante.

Le condizioni complessive di manutenzione e conservazione sono discrete.

#### Piano sottotetto

Il piano sottotetto è completamente al grezzo, senza finiture ed impianti fatta eccezione l'illuminazione con fili esterni e i serramenti di tamponamento.

Le condizioni complessive di manutenzione e conservazione sono scadenti.

### **Impianti**

Sono presenti l'impianto igienico sanitario con rete di smaltimento collegata a vasche a pulizia periodica, l'impianto di approvvigionamento idrico collegato all'acquedotto comunale, l'impianto elettrico.

Il riscaldamento è tramite una caldaia a gas, posta in apposito vano, che distribuisce il calore attraverso radiatori in metallo. Al piano terra abitativo è presente anche una stufa a legna. Non sono state rilevate unità di climatizzazione estiva degli ambienti.

La connessione internet utilizzata è tramite infrastruttura di tipo Fixed Wireless Access (Radio) con antenna esterna.



### **Particella 583 Subalterno 3, C/2, deposito cantina**

Edificio ad un piano, originariamente deposito agricolo, trasformato nel 2008 in cantina di vinificazione.

La costruzione ha pianta quadrata ed è composta da un vano contenente le cisterne per la vinificazione con una conformazione ad elle, un WC, un piccolo ufficio, un portico.

La muratura perimetrale è in mattoni, le travi e i pilastri sono in calcestruzzo, il divisorio interno è in muratura di laterizio, il tetto è piano con struttura in latero cemento, guaina bituminosa, grondaie e pluviali.

Lungo il lato nord est è stato aggiunto un portico di 51,10 mq e una pensilina lungo il lato nord ovest, entrambi non assentiti urbanisticamente.

Il portico aggiuntivo ha il pavimento in terra e ghiaia ed ha una struttura portante in metallo, a sostegno di una copertura piana in elementi metallici e plastici a C.

La pensilina, con uno sporto di 1,20 m, è in materiale traslucido ondulato sorretta da travi in legno.

DIMENSIONI CANTINA	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Piano terra h=3,00 m	100,40 m <sup>2</sup>	1	100,40 m <sup>2</sup>
Portico non assentito h media =3,07 m	51,10 m <sup>2</sup>		
<b>Totali</b>	<b>151,50 m<sup>2</sup></b>		<b>100,40 m<sup>2</sup></b>

### **Finiture ed impianti**

Pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, pareti intonacate, soffitto del bagno e del WC in legno con travi e tavolato. Serramenti per finestra in metallo, porte interne a scorrere, portone principale a scorrere con vetro retinato.

Sono presenti l'impianto igienico sanitario con rete di smaltimento collegata a vasche a pulizia periodica, l'impianto di approvvigionamento idrico collegato all'acquedotto comunale, l'impianto elettrico.

Le condizioni di manutenzione e conservazioni sono sufficienti. Si segnala sul soffitto della zona di vinificazione, dove sono collocate le cisterne in acciaio, la presenza di muffe causate o dall'umidità e dalla conseguente condensa sui ponti termici, oppure da perdite di acqua piovana dal tetto.

### **9.8 Destinazione urbanistica – conformità**

Ai sensi del vigente Piano degli Interventi, la proprietà ricade all'interno di un ambito urbanistico classificato ZTO C1 (73, IED 1,20) ossia parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali, parzialmente edificate ai sensi dell'art. 24 dell N.T.O. Comprendono le parti del territorio completamente o parzialmente edificate, con caratteristiche sufficientemente definite, a prevalente destinazione residenziale, e densità edilizia inferiore rispetto alle zto B; tali zone saranno da integrare con opportuni interventi edilizi ed urbanizzativi.



Nelle zone C1 la destinazione è prevalentemente residenziale; sono tuttavia ammesse le seguenti altre destinazioni:

- a) commercio al dettaglio;
- b) uffici e studi professionali;
- c) servizi sanitari e ambulatoriali;
- d) autorimesse di servizio alla residenza;
- e) attività produttive di tipo artigianale compatibili con la residenza purché non moleste, pericolose o inquinanti;
- f) magazzini e depositi in generale;
- g) altre attività associative, culturali e ricreative private.

Rimangono vietate tutte le altre destinazioni, in particolare le officine meccaniche, le carrozzerie, gli elettrauto, le lavorazioni metalliche, le falegnamerie e tutte le attività ad esse assimilabili. In queste zone il PI si attua per I.E.D. Intervento edilizio Diretto, fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..

### **Parametri Urbanistici ed Edilizi**

Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:

- If 1,20 mc/mq.
  - Rcf non superiore al 40%.
  - H 8,00 m (vedi Dimensionamento; se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata.
  - Dc H/2 con un minimo di m. 5,00.
- Il piano prevede la possibilità di arretramento dei fronti edificati posti entro tale fascia di rispetto, in allineamento alla fascia di rispetto stradale definita o in alternativa all'allineamento ai fronti edilizi adiacenti, fatti salvi gli obiettivi di messa in sicurezza della sede stradale e della cortina edilizia, e sino al recupero della volumetria demolita
- Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00.
  - Ds minimo di m. 5,00.

La proprietà ricade inoltre in un ambito così vincolato:

**ART. 58** – Vincolo paesaggistico e monumentale D.LGS 42/04, EX L. 431/85, EX L. 1089/39 E L.1497/39.

Strumenti e legislazione di riferimento: D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Artt. 10, 11, 12, 134, 136, 142.

**ART. 61** – Fascia di rispetto cimiteri strumenti e legislazione di riferimento, RD n. 1265, 27 luglio 1934.

All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale è vietata la nuova edificazione salvo le opere relative ai cimiteri, ai parcheggi, al verde attrezzato ed impianti tecnologici pubblici (eco centro).

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale compresa tra ml 50 e ml 200 valgono le seguenti disposizioni:

- a) salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e



*l'ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume, effettuabile per una volta sola e i cambi di destinazione d'uso, ai sensi dell'Art. 338 del RD 1265/1934 come modificato dall'Art. 28 della Legge 166/2002.*

Infine, il fabbricato residenziale rientra in una schedatura comunale del patrimonio edilizio (Sezione 6, numero 11) senza però assegnazione di vincoli di protezione.

## **Abitazione particella 583 sub. 2**

### Cronologia licenze e concessioni

Licenza di costruzione in data 15/1/1970 pratica n. 878 costruzione nuova casa rurale per abitazione; abitabilità in data 30/3/1971 pratica n. 878.

### Conformità edilizia abitazione

Il sopralluogo ha evidenziato diverse difformità costruttive e funzionali rispetto al progetto assentito nel 1971.

*Nella descrizione si farà riferimento agli allegati grafici numerati dal n. 1 al n. 5.*

Dal punto di vista dimensionale le difformità sono le seguenti:

- 1) l'edificio è stato costruito più grande di 19,67 m<sup>2</sup> per somma dei piani seminterrato/terra e rialzato/primo;
- 2) è stato reso accessibile e utilizzabile il piano sottotetto per una superficie lorda complessiva di 115,88 m<sup>2</sup>;
- 3) è stato ampliato il garage di 8,71 m<sup>2</sup>;
- 4) sono stati realizzati due nuovi terrazzini al piano rialzato per un totale di 9,94 m<sup>2</sup>;
- 5) è stato modificato il distributivo interno dell'abitazione con la realizzazione di nuovi divisori;
- 6) è stata variata la scala d'ingresso al piano rialzato.
- 7) dal punto di vista funzionale è stata cambiata la destinazione d'uso del piano terra da cantina a residenza, per un totale di superficie di 63,30 m<sup>2</sup>.

A seguito di colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico, valutati i vincoli urbanistici presenti, considerato che il vincolo paesaggistico D.LGS 42/04 è stato istituito dopo la costruzione del fabbricato e che il fabbricato residenziale non ha vincoli di protezione, ne consegue che:

- il sottotetto non è autorizzabile e dovrà essere ripristinato sottotetto non agibile;
- la cubatura in eccesso, verificato se rientra nella percentuale massima consentita del 10% prevista dall'Art. 28 della Legge 166/2002, dovrà essere eventualmente fiscalizzata con sanzione pari al doppio del costo di produzione;
- le variazioni relative ai prospetti e al distributivo potranno rientrare nel progetto di sanatoria.

Dovrà essere presentato un permesso di costruire in sanatoria e successivamente una S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità alla quale vanno allegati:

- copia della dichiarazione di accatastamento dell'edificio sottoscritto dallo stesso richiedente il certificato di agibilità; dichiarazione restituita dall'ufficio del Catasto con la relativa attestazione di avvenuta presentazione.



- dichiarazioni delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti installati negli edifici alle leggi vigenti in materia, oppure dichiarazione di conformità sottoscritta da un tecnico abilitato.
- documentazione relativa all'isolamento termico dell'edificio.
- documentazione relativa al rispetto delle norme di prevenzione incendi completa del certificato di prevenzione incendi, se necessario.
- certificato di collaudo statico.
- certificato attestante la conformità alle norme vigenti delle opere strutturali eseguite nelle zone sismiche.
- dichiarazione relativa al rispetto delle norme di igiene edilizia , in particolare allo scarico dei reflui.
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Viene stimato un costo per le pratiche edilizie comprensivo di onorari professionali, autorizzazioni, spese, sanzioni e diritti pari a Euro 12.000,00.

Viene stimato un costo complessivo per opere materiali da eseguire pari a Euro 3.000,00.

Viene stimato un costo complessivo per adeguamenti dell'immobile e certificazioni statiche e impiantistiche ai fini del conseguimento dell'agibilità pari a Euro 20.000,00.

L'importo complessivo di € 35.000,00 è da considerarsi il risultato di un semplice parere di stima per orientare l'acquirente e non è determinato da un computo metrico estimativo, il quale non è nemmeno previsto nell'incarico.

L'importo è perciò largamente di massima e può contenere degli attivi o dei passivi.

#### Conformità catastale abitazione

La planimetria catastale è diversa rispetto l'esistente e dovrà essere aggiornata a seguito del progetto approvato.

#### Attestato di prestazione energetica

La redazione dell' A.P.E. non è carico della procedura esecutiva.

Sulla base degli elementi costruttivi e tecnologici rilevati, sull'età della costruzione, sul suo stato di conservazione si può stimare l'apparenza dell'immobile alla classe più bassa di efficienza energetica.

### **Cantina (deposito) particella 583 sub. 3**

#### Cronologia licenze e concessioni

Licenza di costruzione in data 10/3/1976 pratica n. 1538 per lavori di costruzione un deposito e di una recinzione.

Concessione edilizia in sanatoria n. 16/C in data 30/5/1989 per lavori di ampliamento fabbricato ad uso deposito rilasciata a seguito di domanda di sanatoria ai sensi della L.47/985 del 14/1/1986 prot. n. 142.

Permesso di costruire n. 07246/07 in data 10/1/2008 per l'esecuzione dei lavori di cambio d'uso con opere di fabbricato adibito a deposito per ricavo di cantina di vinificazione.



Azienda U.L.S.S. n. 8 Asolo, parere preventivo favorevole in data 3/1/2008 protocollo 613 previa osservanza di prescrizioni.

Denuncia inizio lavori in data 16/1/2008.

*Mancano tutti gli adempimenti conclusivi dell'iter progettuale ossia la comunicazione di fine lavori, le certificazioni del Direttore Lavori e degli impiantisti, la richiesta del certificato di agibilità: ciò ha comportato l'automatica decadenza del permesso di costruire.*

#### Conformità edilizia cantina

Il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità costruttive rispetto al permesso di costruire del 2008.

*Nella descrizione si farà riferimento all'allegato grafico n. 6, corpo B.*

Esse riguardano la costruzione di un portico lungo il lato nord est, con una superficie complessiva di 51,10 m<sup>2</sup> e di una pensilina lungo il lato nord ovest, con profondità di 1,20 m.

Entrambi i manufatti, costruiti con materiali leggeri, dovranno essere rimossi.

Inoltre è necessario presentare un nuovo permesso di costruire in sanatoria, essendo decaduto il precedente, e completare l'iter per ottenere l'agibilità.

Viene stimato un costo per le pratiche edilizie comprensivo di onorari professionali, autorizzazioni, spese, sanzioni e diritti pari a Euro 7.500,00.

Viene stimato un costo complessivo per opere materiali da eseguire (rimozioni, demolizioni e smaltimento) pari a Euro 2.500,00.

Viene stimato un costo complessivo per adeguamenti dell'immobile e certificazioni statiche e impiantistiche ai fini del conseguimento dell'agibilità pari a Euro 10.000,00.

L'importo complessivo di € 20.000,00 è da considerarsi il risultato di un semplice parere di stima per orientare l'acquirente e non è determinato da un computo metrico estimativo, il quale non è nemmeno previsto nell'incarico.

L'importo è perciò largamente di massima e può contenere degli attivi o dei passivi.

#### Conformità catastale cantina

La planimetria catastale, se presenterà delle variazioni, dovrà essere aggiornata a seguito del progetto approvato.

### **9.9 Disponibilità dell'immobile**

Da quanto trasmesso da A.VE.PA. – Agenzia Veneta per i pagamenti risulta che la cantina particella 583 sub. 3 e la parte di vigneto presente sul B.C.N.C. particella 583 sub. 1, per una superficie di 1000 m<sup>2</sup>, sono stati dati in affitto al sig. [REDACTED]. Esecutato 2, oltre ad altri beni, per una durata di anni 15, con inizio dal giorno 10/2/20216 e termine il giorno 31/12/2030. Il canone di affitto annuo è di € 650,00 da versare entro il 31 dicembre di ogni anno.

Il contratto è stato registrato 19/4/2016 al n. 003876 -serie 3T – codice identificativo T6D16T003876000ZH.



### 9.9.1 Verifica di congruità del canone di locazione

Per rispondere ai chiarimenti previsti ai sensi dell'art. 173 bis - disposizioni attività esperto stimatore, è stata effettuata la verifica di congruità del canone di locazione. Ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. "Un canone di locazione può definirsi congruo se non è inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni".

Tenuto conto che l'affitto riguarda:

- una superficie a vigneto per complessivi ha 1.27.72, di questi ha 1.07.73 pignorati con iscrizione A.VE.PA. DOCG e DOC;

- un cantina di vinificazione con una superficie di 100 m<sup>2</sup> lordi perfettamente funzionante e un accessorio agricolo,

si ritiene che il canone, pur essendo stato concordato in ambito familiare, non possa essere considerato congruo.

Gli affitti ettaro vigneto/anno si aggirano su importi compresi tra € 2.500/3.500; l'affitto annuale della cantina potrebbe aggirarsi attorno a € 3.000/anno (€ 250/mese). Infine, i contratti di affitto agrario di durata superiore a 9 anni, secondo la Legge 203/1982, devono essere trascritti nei Registri Immobiliari e la trascrizione non è stata effettuata.

### 9.10 Divisibilità

Il lotto 9 è già il risultato della divisione di parte dei beni pignorati.

Viene mantenuta questa conformazione in quanto l'area B.C.N.C. è comune ad entrambi gli immobili (abitazione e cantina) e sarebbe necessario frazionare i beni che manca un'identificazione catastale separata.

In questi casi è opportuno che la suddivisione sia effettuata dal futuro acquirente il quale procederà sulla base delle proprie necessità economiche.

### 9.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.

A tutela degli interessi dei creditori la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato, risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili ma sostanzialmente risultato di un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, saranno operate le opportune decurtazioni o maggiorazioni al valore a metro quadrato.

Il calcolo correttivo non sarà esplicitato in quanto il valore esposto, risultato dell'esperienza peritale, comprenderà già questi adattamenti. Saranno sottratte le spese di regolarizzazione e, sul risultato finale, sarà applicato un deprezzamento del 20%, una percentuale di prassi nelle Esecuzioni Immobiliari per gli immobili e del 10% per il vigneto.



### Considerazioni estimative

Vidor (Vidor in veneto) è un comune italiano di 3.662 abitanti della provincia di Treviso in Veneto. Si trova a 7 km da Valdobbiadene, 40 km dal capoluogo Treviso e circa 70 km da Venezia. Confina a nord con i territori comunali di Valdobbiadene e Farra di Soligo, ad est con Moriago della Battaglia, a sud con Pederobba e Crocetta del Montello. Il comune rientra nel Quartier del Piave. La parte collinare del territorio comunale fa parte del sito Patrimonio UNESCO "Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" e quindi è nota per la produzione vinicola.

Economicamente numerose piccole-medie imprese hanno dato luogo alla formazione di aree industriali e artigianali, con un primato che spetta alla produzione di mobili d'arredamento.

La mobilità pubblica è gestita dall'azienda Mobilità di Marca S.p.A. (MOM), che gestisce il trasporto pubblico in tutta la Provincia di Treviso, in particolare passano per Vidor le linee verso Valdobbiadene, Montebelluna, Pieve di Soligo e Conegliano. Vidor è attraversata dalla strada provinciale n° 32 "Dei Colli Soligo" e dalla strada provinciale n° 34 che termina nel territorio comunale innestandosi con la n° 2 "Erizzo" al confine con il comune di Valdobbiadene.

### Prezzi medi richiesti dal mercato

A novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 964 al metro quadro, con un aumento del 3,54% rispetto a novembre 2023 (931 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Vidor ha raggiunto il suo massimo nel mese di agosto 2024, con un valore di € 1.035 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato maggio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 786 al metro quadro (fonte Immobiliare.it).

La dinamicità del mercato locale si può quindi classificare medio bassa, e i redditi degli abitanti nella media nazionale.

Altri portali di annunci e quotazioni immobiliari pubblici e privati e richieste in loco confermano questi dati. Il riferimento commerciale è giustificato dall'esigenza di stabilire un parametro confrontabile nel tempo in caso di revisione dell'elaborato, pur essendo questo, come già detto, un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

### Stima del valore di mercato

Adeguando la valutazione allo stato di fatto del cespite immobiliare, all'età, alle condizioni di manutenzione nonché alla sua collocazione urbana, vengono assunti i seguenti valori.

IMMOBILI	Superficie commerciale	Valore €/m <sup>2</sup>	Totale	Spese reg.	Valori arrotondati
Abitazione su due semi piani (escluso il sottotetto)	209,71 m <sup>2</sup>	800,00	167.768,00	35.000,00	€ 132.800,00
Cantina (esclusi portico e pensilina)	100,40 m <sup>2</sup>	500,00	50.200,00	20.000,00	€ 30.200,00
Area scoperta B.C.N.C.	1.582,00 m <sup>2</sup>	12,00	19.000,00		€ 19.000,00



Totale				€ 182.000,00
Deprezzamento del 20% *				36.400,00
<b>Totale A)</b>				<b>€ 145.600,00</b>
Superficie coltivata a vigneto	1.000,00 m <sup>2</sup>	35,00	35.000,00	€ 35.000,00
Deprezzamento del 10% **				€ 3.500,00
<b>Totale B)</b>				<b>€ 31.500,00</b>
<b>Prezzo a base d'asta arrotondato (A+B)</b>				<b>€ 177.100,00</b>

\* Percentuale in uso per gli immobili.

\*\* Percentuale in uso per i terreni agricoli.

## 9.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta lotto 9

**Quota pignorata:** piena proprietà esecutato 3.

Prezzo base d'asta Lotto 9: **€ 177.100,00.**

(Euro centosettantasettemilacento/00).

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

### Elenco allegati Lotto 9

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Visura per soggetto.
- Visura particella 582, incolto.
- Planimetria particella 583 sub. 1.
- Planimetria particella 583 sub. 2.
- Planimetria particella 583 sub. 3.

### Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 18 fotografie area scoperta part. 583 sub. 1.
- N. 18 fotografie cantina part. 583 sub 2.
- N. 35 fotografie abitazione part. 583 sub 3.
- A.VE.PA. – contratto di affitto e schedario viticolo.
- Comune di Vidor, certificato di destinazione urbanistica prot. n. 4572 in data 16/5/2024.
- Cronologia licenze e concessioni cantina (deposito) particella 583 sub. 3
  - Licenza di costruzione in data 10/3/1976 pratica n. 1538 per lavori di costruzione un deposito e di una recinzione.
  - Concessione edilizia in sanatoria n. 16/C in data 30/5/1989 per lavori di ampliamento fabbricato ad uso deposito rilasciata a seguito di domanda di sanatoria ai sensi della L.47/985 del 14/1/1986 prot. n. 142.



- Permesso di costruire n. 07246/07 in data 10/1/2008 per l'esecuzione dei lavori di cambio d'uso con opere di fabbricato adibito a deposito per ricavo di cantina di vinificazione.
- Azienda U.L.S.S. n. 8 Asolo, parere preventivo favorevole in data 3/1/2008 protocollo 613 previa osservanza di prescrizioni.
- Denuncia inizio lavori in data 16/1/2008.
- Cronologia licenze e concessioni abitazione particella 583 sub. 2
  - Licenza di costruzione in data 15/1/1970 pratica n. 878 costruzione nuova casa rurale per abitazione; abitabilità in data 30/3/1971 pratica n. 878.
- Sette (7) allegati grafici descrittivi (rilievo, stato autorizzato e tavole comparative).
- Provenienza particelle 583 sub. 1, 2, 3  
Sentenza di usucapione numero 87/81 (cronologico 52/81) del Pretore di Conegliano emessa in data 8 maggio 1981 ed ivi registrata in data 19 maggio 1981 al numero 208 Serie 4, trascritta a Treviso in data 2 giugno 1981 ai nn.13613/11156.
- Provenienza particella 582  
Denuncia di successione testamentaria in morte di Piazza Bortolo, nato a Vidor (Tv) il 5 dicembre 1937 e deceduto in data 22 ottobre 2021 (testamento pubblicato in data 15 febbraio 2022 Notaio Graziella Barone, registrato il 17 febbraio 2022 all'ufficio del Registro di Montebelluna al N°4486 Serie IT) presentata e registrata all'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 10 marzo 2022 al N°94678 Voi.88888 e trascritta a Treviso in data 11 marzo 2022 ai nn.8778/6261.
- Agenzia delle Entrate – S.P.I. ispezione n. T318469 del 06/12/2024.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).
- Elenco e nominativi eseguiti (solo nel fascicolo digitale).



## TRIBUNALE DI TREVISO

### Esecuzione immobiliare n°311/2022

promossa da BANCA DELLA MARCA CREDITO SOC. COOP. (Orsago,TV)

#### RIEPILOGO DEI NOVE LOTTI

Lotto	Quota pignorata	Valore di mercato	Prezzo base d'asta
Lotto 1	piena proprietà esecutato 1	€ 5.500,00	€ 4.950,00
Lotto 2	piena proprietà esecutato 2	€ 34.400,00	€ 31.000,00
Lotto 3	piena proprietà esecutato 3	€ 174.400,00	€ 157.000,00
Lotto 4	piena proprietà esecutato 2	€ 55.860,00	€ 50.300,00
Lotto 5	piena proprietà esecutato 3	€ 4.418,00	€ 4.000,00
Lotto 6	piena proprietà esecutato 3	€ 267.900,00	€ 241.100,00
Lotto 7	piena proprietà esecutato 3	€ 298.900,00	€ 267.900,00
Lotto 8	piena proprietà esecutato 3	€ 32.300,00	€ 29.000,00
Lotto 9	piena proprietà esecutato 3	€ 217.000,00	€ 177.100,00
			<b>€ 962.350,00</b>

**COMPLESSIVAMENTE € 962.350,00**

(Euro novecentosessantaduemilatrecentocinquanta/oo).

Tanto riferisce il sottoscritto, ad evasione dell'incarico, e si firma.

Data: 7/1/2025

Il perito stimatore

