

L'area è recintata con muretti e rete metallica e accompagnata lungo tutto il perimetro da siepi, edera o alberi di piccolo fusto. A nord e a sud dell'edificio sono presenti alcuni alberi di medio fusto; il giardino dispone di illuminazione a terra nella zona degli ingressi e di un marciapiede attorno all'edificio.

A metà del confine ovest è presente una casetta in legno per il deposito attrezzi, posta a ridosso dello stesso, che dev'essere rimossa e ricollocata in posizione autorizzata.

Al momento del sopralluogo il giardino si è mostrato bisognoso di manutenzione ordinaria e straordinaria.

(Allegato B1 – fotografie)

3.7.2 Particella 491 Subalterno 2 - C/6 garage

Finiture ed impianti

Il garage, integrato al resto del piano interrato, ha il pavimento in piastrelle in ceramica e le pareti intonacate e dipinte, le quali mostrano sfogliature di pittura per un'altezza di un metro e mezzo dovute a infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal pavimento.

Il portone d'ingresso è formato da un serramento in metallo e vetro a tutta altezza, sbarrato da un pannello esterno in legno per evitare intrusioni. Il vano è illuminato.

La costruzione di un caminetto, in un vano di per sé non grande, ha precluso la funzione di ricovero auto avendo ridotto profondità e larghezza.

3.7.3 Particella 491 Subalterno 3 - A/2 abitazione

Finiture

I pavimenti al piano interrato e al piano terra sono prevalentemente in ceramica, la scala interna ha le pedate in legno; il piano primo, nelle camere e nel disimpegno, è senza pavimento e l'originale in legno è stato sostituito con una moquette grigia posta provvisoriamente sopra la caldana del solaio. Nei bagni e in cucina i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. Le pareti e i soffitti sono intonacati e dipinti.

I serramenti per finestra sono in legno con vetro semplice, tamponati esternamente in modo fisso con pannelli in legno truciolare per evitare intrusioni.

Le porte interne sono in legno tamburato o tavola semplice, il portone principale d'ingresso in legno e vetro, anche questo reso cieco con pannelli in legno.

L'immobile è in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione e non è abitabile.

Al piano interrato, in più punti, sono presenti aloni e macchie d'umidità dovute ad acqua di risalita dal terreno, presumibilmente entrata sotto le porte del garage e della taverna.

L'abitazione ospita vecchi arredi, masserizie e suppellettili abbandonate che dovranno essere smaltite in discarica.

Impianti

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con primo smaltimento su vasche e successivo inoltro verso la fognatura comunale; l'impianto di approvvigionamento idrico attraverso l'acquedotto comunale, l'impianto elettrico. L'abitazione ha l'impianto di riscaldamento costituito da due caldaie in apposito vano, accessibile dall'esterno, e radiatori nelle stanze; dispone inoltre di due caminetti per il riscaldamento, uno al piano terra nella sala pranzo e uno in taverna al piano interrato.

Si segnala che l'impianto elettrico e quello di riscaldamento sono stati aggiornati a messi a norma nel 2000. L'età dell'immobile è di 50 anni, reso abitabile nel 1975.

L'abitazione non è collegata alle reti di servizi.

DIMENSIONI DELL'INSIEME	Superfici lorde	Coefficienti mercantili	Superficie commerciale
Piano interrato, garage h= 2,37 m	46,36 m ²	0,50	23,18 m ²
Piano interrato, abitazione h= 2,37 m	47,82 m ²	0,50	23,91 m ²
Piano terra, abitazione h=2,81 m	145,40 m ²	1	145,40 m ²
Piano primo, abitazione h=2,81 m	126,78 m ²	1	126,72 m ²
Piano primo, terrazze	42,00 m ²	0,30	12,60 m ²
Totali	408,36 m²		331,81 m²
Area scoperta	765 m ²	Stima a corpo	

3.8 Destinazione urbanistica – conformità

Ai sensi del vigente strumento urbanistico la proprietà è compresa nelle zone territoriali sotto indicate. Le dimensioni riportate nella visura urbanistica (934.79 m²), discostano leggermente da quelle catastali pari a 928 m².

1) Ambito Montano Regione Veneto - come da Decreto Dirigenziale della Regione Veneto N 2 del 13/3/2015: porzione intersecante 100% ossia 934.79 m².

2) Aree di non compatibilità geologica soggette a verifica (Art 4.1 punto 6 delle N.T. Fragilità geologiche): porzione intersecante 4.76% ossia 44.51 m².

3) Aree idonee a condizione - 004 Stabilità dei versanti (Art 4.1 punto 3 delle N.T. Fragilità geologiche): porzione intersecante 95.24% ossia 890.28 m².

4) Aree non idonee - (Art 4.1 punti 4 e 5 delle N.T. • Fragilità geologiche) 4.76% ossia 44.51 m².

5) Vincolo paesaggistico-centri storici e bellezze panoramiche a sensi Art 136 lett. C del DLgs 42/2004 (Art 3.2 punto 2 e Art 3.1 delle NT): porzione intersecante 100% ossia 934.79 m².

6) Zone R - Zona RR - Consolidato residenziale recente* (Artt 6.5, 6.1, 6.2, 6.8, 6.9, 6.10 delle NT): porzione intersecante 100% ossia 934.79 m².

* Art. 6.5 Consolidato residenziale recente (rr)

1. Gli ambiti "RR" sono aree di tessuto consolidato residenziale di più recente attuazione perimetrali ai nuclei "RS" e "RU", generalmente di edificazione semintensiva od estensiva anche come progressiva agglomerazione di edilizia sparsa; al loro interno gli interventi saranno normalmente ad edilizia diretta. Le tavole di piano riportano eventuali perimetrazioni di PUA o ambiti di coordinamento urbanistico ai fini della miglior tutela del patrimonio esistente o della qualificazione dei servizi pubblici.

Per gli edifici esistenti non oggetto di G.d.P. o disposizioni puntuali l'indice fondiario è rappresentato da un indice massimo di 1,0 mc/mq e, ai fini della riduzione del consumo di suolo, un indice minimo di 0,8 mc/mq con riferimento al lotto, o ai lotti, di pertinenza, e di proprietà se contermini, esistenti al momento dell'adozione del P.I..

Cronologia licenze e concessioni

1) Parere favorevole dei Soprintendenza ai Monumenti prot. n. 8819 in data 11/12/1972.

Autorizzazione per nuova costruzione edilizia n. 136/A in data 13/12/1972.

Certificato di abitabilità pratica 136/A in data 31/12/1975.

2) D.I.A. prot. n. 28139 in data 8/11/2000 manutenzione straordinaria, revisione impianto di riscaldamento con sostituzione caldaia e accessori, adeguamento condutture ed allacciamenti alla rete, adeguamento impianto elettrico alla normativa di sicurezza vigente.

3) Permesso di costruire in sanatoria in data 20/5/2003, pratica n. 2003-0117-00 protocollo 11071 del 28/4/2003 per sistemazione opere in difformità dall'Autorizzazione edilizia n. 136/A in data 13/12/1972.

Parere favorevole distretto Socio Sanitario n. 2 in data 28/5/2003, autorizzazione alla sanatoria in data 2/5/2003.

4) Permesso di costruire in data 31/12/2004 pratica n. 2004-0103-00 protocollo 8342 del 2/4/2004. Realizzazione di tettoia a riparo dell'ingresso al garage e alla vetrata esistente, chiusura e riapertura di una porta al piano interrato, modifica accesso pedonale e carraio.

La modifica degli accessi non è stata realizzata.

5) Pratica SUE n. 2021-0003-00 presentata il 07/01/2021 - Prot n. 258.

Autorizzazione paesaggistica in data 30/06/2021 miglioramento energetico di edificio residenziale (DPR N. 31/2017 - All. B - punti B.2, B.5, B.8). *Opere non eseguite.*

(Allegati B4 1, B4 2, B4 3, B4 4, B4 5)

Conformità edilizia

Con riferimento al permesso di costruire in sanatoria in data 20/5/2003, pratica n. 2003-0117-00, sono state riscontrate alcune difformità interne descritte nella tavola comparativa allegata. Si tratta:

- dell'apertura di due porte al piano interrato, dove una di queste ha posto in comunicazione il piano con un vano "scantinato" completamente al grezzo, senza pavimento ed intonaco, ricavato sotto il piano terra;
- della mancata realizzazione del muro divisorio tra le due rampe di scale (piani terra-primo) pensato con l'intento di separare con una parete e una porta i due piani;
- dell'ampliamento verso il garage del caminetto al piano interrato, sottraendo spazio utile al parcheggio.

Infine nel giardino è presente una casetta in legno, posta a ridosso del confine ovest, che dev'essere rimossa e ricollocata.

(Allegato B2)

Modalità di sanatoria

In questa fase previsionale non è possibile stabilire se il futuro acquirente deciderà di sanare lo scantinato o semplicemente chiudere la porta, ripristinando lo stato di fatto; non sarà perciò considerata l'ipotesi di recupero e sanatoria di questa stanza, i cui oneri economici non entreranno nel computo dei costi di regolarizzazione.

Essendo il garage attuale inutilizzabile per il ricovero dell'auto a causa della presenza del caminetto, ed essendo un garage tra le dotazioni previste dalla normativa regolamentare, appare necessario intervenire sulla distribuzione delle stanze in modo da mantenere questa funzionalità.

Trattandosi di un'analisi urbanistica edilizia che prenderà forma esecutiva dopo il trasferimento del bene, quindi traslata in avanti nel tempo e con soggetti professionali diversi, la stima dei costi non potrà che essere largamente previsionale, con il solo scopo di orientare l'acquirente. Viene stimato un costo delle pratiche edilizie e catastali per la regolarizzazione comprensivo di onorari professionali, autorizzazioni, spese, sanzioni e diritti pari a Euro 5.000,00.

Viene stimato un costo complessivo per opere materiali da eseguire per un totale di Euro 5.000,00.

L'importo complessivo di € 10.000,00 è da considerarsi il risultato di un semplice parere di stima e non è determinato da un progetto esecutivo, il quale non è previsto nell'incarico. L'importo è largamente di massima e può contenere degli attivi o dei passivi.

Si precisa che lo scantinato in difformità dalle pratiche depositate non sarà considerato a fini estimativi.

Conformità catastale

Data di presentazione 24/11/1981, prot. n. 895/896.

Le planimetrie catastali dovranno essere aggiornate, in particolare quella del garage subalterno 2.

(Allegato B3)

Attestato di prestazione energetica

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

A titolo indicativo si ritiene che l'intero immobile, considerando l'epoca di costruzione, le finiture, i materiali impiegati e gli impianti possa appartenere a una delle classi più basse rispetto agli indici attuali di efficienza energetica.

3.9 Disponibilità dell'immobile

L'immobile è in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione e non è abitabile.

L'abitazione ospita vecchi arredi, masserizie e suppellettili abbandonate che dovranno essere smaltite in discarica.

Non risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso contratti della tipologia negoziale di interesse intestati ai soggetti indicati.

(Allegato B6)

3.10 Divisibilità

Data la configurazione e la tipologia attuale, non è possibile e conveniente procedere ad una vendita frazionata dell'immobile.

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 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.

Infine, sul risultato finale, saranno sottratti i costi di regolarizzazione e applicato un deprezzamento del 20%, una percentuale di prassi nelle Esecuzioni Immobiliari.

Considerazioni estimative

Valdobbiadene è un comune italiano di 9.931 abitanti della provincia di Treviso.

Il comune dista circa una quarantina di chilometri dal capoluogo provinciale ed è noto a livello nazionale e internazionale per la produzione del vino prosecco di Conegliano - Valdobbiadene il quale ne costituisce il fondamento economico della zona, oltre alla nascente attività turistica legata all'iscrizione nel 2019 nella lista del Patrimonio Mondiale come paesaggio culturale. Il paese è servito nelle vicinanze dalla stazione di Alano-Fener-Valdobbiadene sulla ferrovia Calalzo-Padova, mentre il centro di Valdobbiadene è collegato a Treviso dalla linea di autobus della MOM che attraversa Montebelluna.

L'elemento caratterizzante della proprietà è la centralissima collocazione dell'edificio, a pochi passi da piazza Guglielmo Marconi, sulla quale si affacciano il Municipio e il Duomo di Santa Maria Assunta con la disponibilità dei servizi commerciali e professionali caratterizzanti il centro. Inoltre è apprezzabile la presenza di un giardino, ricco di alberi e siepi, riparato dalla viabilità in una zona con solo traffico automobilistico locale.

Per contro gli elementi decrementali di valore riguardano le scadenti condizioni di manutenzione e conservazione che obbligano ad una ristrutturazione con rifacimento di parti (pavimenti al piano primo), sostituzione dei serramenti per finestra, completa tinteggiatura interna e d esterna con risanamento delle murature ammuffite. Il cancello dell'ingresso carrabile dovrebbe essere sostituito e progettato per rendere più agevole l'accesso da Vicolo Piave: una modifica già approvata nel 2004 che poi non è stata realizzata.

Prezzi medi richiesti dal mercato

A marzo 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.065 al m², con un aumento del 28,16% rispetto a Marzo 2024 (831 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Valdobbadiene ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2025, con un valore di € 1.065 al m². 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 € 685 al m² (Fonte Immobiliare.it)

Va precisato che il territorio del Comune ha diverse morfologie: da pianeggiante lungo vie principali di comunicazione a collinare agricola e questo determina valori immobiliari diversi. Nella zona in valutazione, alla data attuale, è proposto in vendita un immobile, con diversa tipologia, età e dimensioni (350 m²) dichiarato in buono stato con giardino privato ad un prezzo di prima trattativa pari a € 1.140/ m² (Idealista.it).

L'Agenzia delle Entrate fornisce valori più specifici attinenti immobili ubicati in nella zona centrale con prezzi per ville e villini in ottime condizioni compresi tra € 1.100,00 ed € 1.200,00/m².

Infine Borsinoimmobiliare.it indica un valore per ville e villini in stabili di fascia media compreso tra un minimo di € 988,00/m², medio € 1.035,00/m² e massimo € 1.082,00/m².

I riferimenti di mercato su indicati sono giustificati dall'esigenza di stabilire un parametro confrontabile in caso di revisione successiva 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 dell'immobile, all'età, alla sua collocazione urbana, parametri già ampiamente descritti, vengono assunti i seguenti valori.

DIMENSIONI DELL'INSIEME	Superficie commerciale	Valore €/m ²	Valore finale arrotondato
Superficie immobile	331,81 m ²	€ 850,00	€ 282.000,00
Area scoperta	765 m ²	€ 15,00	€ 11.500,00
Totale			€ 293.500,00
Costi di regolarizzazione			€ 10.000,00
Restano			€ 283.500,00
Deprezzamento 20% ⁽¹⁾			€ 56.700,00
Prezzo base d'asta arrotondato			€ 227.000,00

⁽¹⁾ percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

3.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta LOTTO 3

Proprietà per l'intero, per somma di quote in proprietà:

Esecutato 2 - Proprietà per 1/2

Esecutato 3 - Proprietà per 1/2

Prezzo base d'asta Lotto 3: € 227.00,00

(Euro duecentoventisettemila/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

A) Agenzia del Territorio – Visure catastali

16. Estratto di mappa catastale.
17. Planimetria catastale particella 491 sub 1 area scoperta.
18. Planimetria catastale particella 182 sub 2 garage.
19. Planimetria catastale particella 182 sub 3 abitazione.
20. Visura esecutato 2
21. Visura esecutato 3.
22. Visura Catasto Terreni particella 491.

B) Allegati raccolti e/o prodotti dallo scrivente

12. N. 52 fotografie a colori.
13. Tavola 1 comparativa stato autorizzato e rilevato.
14. Tavola 2 comparativa stato catastale e rilevato.
15. Comune di Valdobbiadene, titoli edilizi (solo nel fascicolo digitale).
 - 4.1 Autorizzazione per nuova costruzione edilizia n. 136/A in data 13/12/1972. Certificato di abitabilità pratica 136/A in data 31/12/1975.
 - 4.2 D.I.A. prot. n. 28139 in data 8/11/2000 manutenzione straordinaria, revisione impianto di riscaldamento con sostituzione caldaia e accessori, adeguamento condutture ed allacciamenti alla rete, adeguamento impianto elettrico alla normativa di sicurezza vigente.
 - 4.3 Permesso di costruire in sanatoria in data 20/5/2003, pratica n. 2003-0117-00 protocollo 11071 del 28/4/2003 per sistemazione opere in difformità dall'Autorizzazione edilizia n. 136/A in data 13/12/1972.
 - 4.4 Permesso di costruire in data 31/12/2004 pratica n. 2004-0103-00 protocollo 8342 del 2/4/2004. Realizzazione di tettoia a riparo dell'ingresso al garage e alla vetrata esistente, chiusura e riapertura di una porta al piano interrato, modifica accesso pedonale e carraio.
 - 4.5 Pratica SUE n. 2021-0003-00 presentata il 07/01/2021 - Prot n. 258 miglioramento energetico.
16. Titolo di provenienza: testamento olografo del 31/07/2010 Pubblico Ufficiale Pietro Pellizzari Sede Valdobbiadene (Tv) Repertorio N. 88890 - UR Sede Montebelluna (Tv) registrazione volume 9990 N. 695, registrato in data 29/07/2011.
17. Agenzia delle Entrate – richiesta informazioni su contratti di locazione, esito negativo.
18. Agenzia delle Entrate – S.P.I. Ispezioni in data 9/4/2025.
19. Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).
20. Elenco esecutati (solo nel fascicolo digitale).

Segue Lotto 4

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

Segue riepilogo del valore dei lotti

RIEPILOGO VALORE DEI LOTTI

Lotto	Valori di mercato	Prezzi base d'asta
Lotto 1 – Susegana, casa unifamiliare con due garage e area scoperta di pertinenza.	€ 152.200,00	€ 122.000,00
Lotto 2 – Susegana, terreni collinari con superficie complessiva di 135.177 m ² , in parte coltivati a vigneto ed in parte a bosco ceduo, oltre ad una cantina e un annesso rustico ad essi funzionali.	Terreni € 3.290.315,00 Cantina e annessi € 174.300,00	Terreni € 2.961.300,00 Cantina e annessi € 139.300,00
Totali	€ 3.464.600	€ 3.100.600,00
Lotto 3 – Valdobbiadene, casa unifamiliare con garage e giardino.	€ 283.500,00	€ 227.000,00
Lotto 4 – Valdobbiadene, opificio adibito a cantina con appartamento al piano primo.	€ 592.000,00	€ 474.000,00
TOTALI	€ 4.492.300,00	€ 3.923.600,00

I prezzi a base d'asta sono state ottenuti sottraendo al valore di mercato i costi di regolarizzazione ove necessari e applicando un deprezzamento del 10% per i terreni e un 20% per i fabbricati.

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Data: 18/4/2025

Il perito