

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

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n° 320/2023 portante
riunita alla n° 208/2024
promosse da

[REDACTED]

[REDACTED]

QUATTRO LOTTI IN VENDITA

Lotto 1

Susegana, casa unifamiliare con due garage e area scoperta di pertinenza

Lotto 2

Susegana, terreni collinari con superficie complessiva di 135.177 m², in parte coltivati a vigneto ed in parte a bosco ceduo, oltre ad una cantina e un annesso rustico ad essi funzionali

Lotto 3

Valdobbiadene, casa unifamiliare con garage e giardino

Lotto 4

Valdobbiadene, opificio adibito a cantina con appartamento al piano primo

Giudice dell'esecuzione: Dott. Leonardo Bianco
Giuramento Perito Stimatore: 18/5/2024
Udienza di comparizione delle parti: 21/5/2025

Treviso, 18/4/2025

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 17/5/2024 il G.E. Dott. Leonardo Bianco 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. 320/2023 promossa da [REDACTED]

L'accettazione di incarico e il giuramento sono stati depositati il 18/5/2024 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 19/12/2025.

Successivamente, in data 1/7/2024, il G.E. ha riunito alla procedura n. 320/2023 quella iscritta al n. 208/2024 incaricando lo scrivente alla valutazione di tutti i beni e diritti pignorati nelle due procedure.

Il 10/10/2024 lo scrivente ha presentato istanza di proroga e il Giudice, ritenuta meritevole di accoglimento, ha differito l'udienza al 21/5/2025 ore 10:00.

I sopralluoghi, assieme al custode I.V.G. Treviso, sono stati effettuati il 17/2/2025 e il 27/2/2025 a Valdobbiadene (Lotti 3 e 4); l'11/3/2025 a Susegana (Lotti 1 e 2). Lo scrivente si è poi recato autonomamente sui luoghi a Susegana, con il permesso dei proprietari, per valutazioni più approfondite dei terreni agricoli e dei vigneti.

Formazione dei lotti

Analizzati i beni pignorati nelle due esecuzioni, considerato che si tratta di beni distinti sia territorialmente che funzionalmente, sono stati formati quattro lotti:

Lotto 1 – Susegana, casa unifamiliare con due garage e area scoperta di pertinenza.

Lotto 2 – Susegana, terreni collinari con superficie complessiva di 135.177 m², in parte coltivati a vigneto ed in parte a bosco ceduo, oltre ad una cantina e un annesso rustico ad essi funzionali.

Lotto 3 – Valdobbiadene, casa unifamiliare con garage e giardino.

Lotto 4 – Valdobbiadene, opificio adibito a cantina con appartamento al piano primo.

Descrizione dei lotti

1.0 Lotto 1

Casa unifamiliare con due garage e area scoperta di pertinenza.

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31058 Susegana, Frazione Collalto di Susegana, Via Antonio Canova 21.

Via Canova è laterale sinistra di Via Strada di Collalto procedendo da via Pieve di Soligo (SP4) in direzione Castello di Collalto; proseguendo dall'innesto per circa 500 metri si raggiunge l'abitazione.

La strada è una via podereale di campagna quindi non è asfaltata, non ha segnaletica e non è illuminata; il fondo stradale è in terra e sassi, con alcuni tratti sconnessi e in pendenza.

La proprietà non è recintata e l'area scoperta è attraversata ad est, per tutta la sua lunghezza, dal sedime di Via Canova.

L'ingresso all'abitazione è ad ovest mentre i due garage hanno l'ingresso ad est, da Via Canova. I tre piani sono collegati da una scala intera in muratura.

1.2 Identificazione catastale

Comune di Susegana (Lo14) (TV)

Catasto Terreni, Foglio 4

Particella 723, ente urbano, superficie 805 m².

Ultimo aggiornamento: Tipo Mappale del 20/12/2011.

Pratica n. TV0428330 in atti dal 20/12/2011, presentato il 19/12/2011 (n. 428330.1/2011).

Comune di Susegana (Lo14) (TV)

Catasto Fabbricati, Sezione A Foglio 4

Particella 723 Subalterno 1

Bene comune non censibile area scoperta di 651 m² comune ai sub 2, 3, 4.

Particella 723 Subalterno 2

Indirizzo Via Canova Piano T-1-2.

Rendita Euro 702,38, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8,0 vani.

Dati di superficie totale 192 m², totale escluse aree scoperte 184 m².

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 4 Particella 723

Particella 723 Subalterno 3

Indirizzo Via Canova Piano T.

Rendita Euro 58,26, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 m².

Dati di superficie totale 29 m².

Particella 723 Subalterno 4

Indirizzo Via Canova Piano T.

Rendita Euro 72,82, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 m².

Dati di superficie totale 34 m².

(Allegati A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8)

1.3 Confini (da estratto di mappa, Foglio 4)

Nord, ovest, sud particella 192; est particella 217.

1.4 Servitù attive o passive

L'area scoperta è attraversata per tutta la sua lunghezza est, in direzione nord sud, dal sedime di Via Canova che prosegue per altri 100 metri fino a collegare la cantina (Lotto 2) e altre due abitazioni. La via è larga circa 2,5 metri e ha fondo stradale in terra e sassi.

Si tratta di una servitù di fatto che non è citata espressamente nel titolo di provenienza ma è indicata nella mappa catastale mediante un tratteggio.

(Allegato B1 - fotografie)

1.5 Titolo di provenienza

Atto pubblico notarile di divisione a stralcio del Notaio Ferretto Lorenzo del 9 maggio 2019 repertorio n. 67140/21378 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 13 maggio 2019 al numero di registro generale 17791 e numero di registro particolare 12637. Quote di proprietà:

- Esecutato 1 - Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni, usufrutto per 2/3 in regime di separazione dei beni.

- Esecutato 2 - Nuda proprietà per 1/3.

- Esecutato 3 - Nuda proprietà per 1/3.

(Allegato B3 – Titolo di provenienza)

1.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni

13/5/2019 nn. 17792/2784

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Ferretto Lorenzo del 9 maggio 2019 repertorio n. 67141/21379 a favore di [REDACTED]

██████████ con sede in Orsago (TV) C.F. ██████████ per capitale di € 1.270.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.905.000,00, durata 20 anni, a carico degli esecutati 1, 2, 3 e sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

13/5/2019 nn. 17793/2785

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Ferretto Lorenzo del 9 maggio 2019 repertorio n. 67142/21380 a favore di ██████████ con sede in Orsago (TV) C.F. ██████████ per capitale di € 1.080.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.620.000,00, durata 19 anni 6 mesi 4 giorni, a carico degli esecutati 1, 2, 3 e sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

23/12/2019 nn. 50733/8268

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Treviso del 26 luglio 2019 repertorio n. 2459/2019 a favore di ██████████ nata a Asolo (TV) in data ██████████ C.F. ██████████ per capitale di € 125.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 190.000,00, a carico dell'esecutato 1 sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

17/2/2021 nn. 5800/844

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Treviso del 15 gennaio 2021 repertorio n. 165/2021 a favore di ██████████ con sede in Valdobbiadene (TV) C.F. ██████████ per capitale di € 91.001,82 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 130.000,00 a carico degli esecutati 2 e 3 e sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

1/7/2021 nn. 26921/4163

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Treviso del 18 maggio 2021 repertorio n. 1703/2021 a favore di ██████████ con sede in Paese (TV) C.F. ██████████, domicilio ipotecario eletto in Avv. Elena Martini, V.le Montegrappa 18 Treviso, per capitale di € 40.336,49 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 50.000,00, a carico degli esecutati 2 e 3 e sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

27/7/2023 nn. 28656/4179

Ipoteca addebito esecutivo atto ██████████ del 24 luglio 2023 repertorio n. 4495/11323 a favore di ██████████ con sede in Roma C.F. ██████████ domicilio ipotecario eletto in Viale Monte Grappa, 34 Treviso, per capitale di € 42.602,04 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 85.204,08, a carico dell'esecutato 3 e sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

Trascrizioni

11/4/2014 nn. 9532/6879

Domanda Giudiziale dichiarazione di nullità di atti atto Tribunale di Treviso del 15 marzo 2014 repertorio n. 257 a favore di ██████████ contro gli esecutati 1, 2, 3 più terzo soggetto estraneo all'esecuzione.

4/9/2023 nn. 32532/23384

Verbale di pignoramento immobiliare atto Ufficiale Giudiziario di Treviso del 9 agosto 2023 repertorio n. 5754/2023 a favore di ██████████ nata a Asolo (TV) in data ██████████ C.F. ██████████ a carico dell'esecutato 1 sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

15/12/2023 nn. 46767/33676

Domanda giudiziale impugnazione di acquisti per causa di morte atto Tribunale Di Treviso del 6 dicembre 2023 repertorio n. 79 a favore di ██████████ contro l'esecutato 1.

30/5/2024 nn. 19824/14369

Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Treviso del 26 aprile 2024 repertorio n. 3150 a favore di [REDACTED] con sede in Napoli C.F. [REDACTED] contro gli esecutati 1, 2, 3 sugli immobili in descrizione (assieme ad altri immobili e altri soggetti).

Certificazione notarile Dottor Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 30/05/2024.

Le ispezioni in data 9/4/2025 hanno dato esito negativo in merito alla presenza di nuove formalità contro.

(Allegato B6 – S.P.I. ispezioni in data 9/4/2025)

1.7 Descrizione del lotto

Fabbricato abitativo composto da una parte centrale a tre piani (T-1-2) e due ali laterali ad un piano corrispondenti ai due garage.

Al piano terra, entrando da ovest, troviamo un portico, un tinello, una cucina, un ripostiglio e un piccolo vano cucina (sbratta); al piano primo un disimpegno, una camera, un bagno, un soggiorno con affaccio verso una terrazza; al piano secondo un disimpegno, una camera, un ripostiglio. Il portico e la terrazza sovrastante sono esposte ad ovest, con vista panoramica molto ampia. I due garage hanno l'ingresso ad est, da Via Canova.

L'edificio è stato costruito prima del 1/9/1967, quindi ha un'età di oltre 60 anni.

I materiali utilizzati sono mattoni e bi-mattoni in cemento per la muratura perimetrale, laterizio per i divisori interni, latero cemento (travi e tavelle in laterizio) per le strutture portanti orizzontali. Il tetto è ad una o più falde con manto in tegole in cemento, grondaie e pluviali in lamiera. La terrazza è sorretta da due pilastri in mattoni. Esternamente l'edificio è intonacato al grezzo (rustico). La struttura edilizia non è coibentata con materiali isolanti termo acustici.

(Allegato B1 - fotografie)

1.7.1 Particella 723 Subalterno 1 - bene comune non censibile

Terreno a prato con una superficie catastale di 651 m², non recintato; come già anticipato, l'area è attraversata ad est dal sedime di Via Canova. Il confine dev'essere individuato a terra usando il perimetro della mappa catastale.

1.7.2 Particella 723 Subalterno 2 - A/2 abitazione

Finiture

I pavimenti al piano terra sono in ceramica e cemento battuto (ex garage), al piano primo in ceramica nella camera, bagno e disimpegno, rivestiti in legno in soggiorno; al piano secondo in ceramica. I rivestimenti del bagno sono in ceramica, la terrazza ha il pavimento in ceramica per esterni e parapetto in metallo.

Le pareti sono intonacate e dipinte, la scala interna ha pedate ed alzate in pietra e struttura in cemento. I soffitti sono intonacati e dipinti fatta eccezione il garage che mostra la struttura portante.

I serramenti per finestra sono in legno con vetro semplice, dotati di scuri esterni in legno a due ante; le porte interne sono in legno tamburato o tavola semplice, i due portoncini d'ingresso in legno e vetro, uno con seconda porta all'esterno.

Impianti

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con primo smaltimento su vasche e successiva dispersione nel terreno, l'impianto di approvvigionamento idrico

collegato all'acquedotto comunale, l'impianto elettrico. L'abitazione non ha impianto di riscaldamento né di condizionamento; ha due caminetti per il riscaldamento, uno al piano terra in cucina e uno al piano primo in soggiorno.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri; al piano terra, sulla parete che separa il garage con la cucina, sono presenti aloni e macchie d'umidità dovute probabilmente ad acqua di risalita dal terreno.

1.7.3 Particella 723 Subalterno 3 - C/6 autorimessa a nord

Finiture ed impianti

Pavimento in cemento battuto, pareti intonacate al rustico, soffitto non intonacato con struttura portante in vista.

I serramenti per finestra sono in metallo con apertura a vasistas e inferriata esterna sul foro.

La saracinesca d'ingresso è in lamiera a scorrimento verticale. Il vano non è illuminato e non è collegato internamente all'abitazione.

1.7.4 Particella 723 Subalterno 4 - C/6 autorimessa a sud

Finiture ed impianti

Il vano, pur conservando l'ingresso ad est identificato dalla saracinesca in metallo, fa parte funzionalmente all'abitazione; internamente l'ingresso è mascherato da una parete in legno.

Il pavimento rimane in cemento battuto, le pareti sono intonacate a fino e dipinte, il soffitto mostra la struttura portante in travi e tavole ma dipinte di colore bianco. I serramenti per finestra sono in metallo con apertura a vasistas e inferriata esterna sul foro.

Il vano dispone di illuminazione e, in parte, dell'impianto elettrico.

DIMENSIONI DELL'INSIEME	Superfici lorde	Coefficienti mercantili	Superficie commerciale
Piano terra, abitazione h=2,45 m	60,53 m ²		
Piano primo, abitazione h=2,67 m	80,60 m ²		
Piano secondo, abitazione h=2,32 m	43,43 m ²		
Totale abitazione	193,56 m²	1	193,56 m ²
Piano terra, portico	20,25 m ²	0,50	10,12 m ²
Piano primo, terrazza	12,50 m ²	0,30	3,75 m ²
Piano terra, garage sub. 3	29,38 m ²	0,50	14,69 m ²
Piano terra, garage sub. 4	34,16 m ²	0,50	17,08 m ²
Totali	289,85 m²		239,20 m²
Area scoperta	651 m ²	Stima a corpo	

1.8 Destinazione urbanistica – conformità

Ai sensi del vigente Piano degli Interventi (PI), l'immobile ricade, nell'ATO n. 4 "Ambito collinare Collalto", ZTO E/pd "Ambiti agricoli di pregio" (art. 52 delle Norme Tecniche Operative del PI). Inoltre ricade in "Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004" (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PI); in "Ambito dei paesaggi agrari di collina" (art. 8 delle Norme di Attuazione del PAT); nella "Buffer Zone" (art. 30 delle Norme di Attuazione del PAT).

Il fabbricato è stato schedato con codice edificio 3/7/88, n. 51 (censimento del 1997) con documentazione fotografica del prospetto nord ovest, ma senza altre informazioni salienti.

Cronologia licenze e concessioni

Il fabbricato è stato edificato in zona agricola antecedentemente al 1/9/1967. L'accesso atti amministrativi ha dato riscontro con un'unica domanda di concessione edilizia a fini abitativi in data 30/8/1982 prot. n. 6188 nella quale il fabbricato è documentato *ma non è oggetto della richiesta di edificazione*.

Verificato il disegno dell'immobile, l'esistente corrisponde a quanto rappresentato.
(Allegato B2 - Documentazione fabbricato).

Conformità catastale

Dichiarazione protocollo n. TV 0008010 del 17/1/2012.

Le planimetrie catastali delle tre particelle descrivono correttamente la realtà, fatta eccezione la mancata realizzazione al piano secondo del bagno, vano utilizzato come ripostiglio.

Attestato di prestazione energetica

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

In allegato al titolo di provenienza (punto 1.5 della relazione) vi è un attestato di prestazione energetica degli edifici codice identificativo 31647/2019 valido fino al 6/4/2029.

La classe di appartenenza è la "G" (la più bassa) con 441,41 Kwh/m² anno.

L'immobile è stato dichiarato edificato nel 1960.

(Allegato B4 - Attestato di prestazione energetica).

1.9 Disponibilità dell'immobile

L'immobile è arredato, usufruisce di utenze ed è utilizzato saltuariamente dai proprietari.

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

(Allegato B5 - Esito ricerca Agenzia delle Entrate).

1.10 Divisibilità

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

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 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, sarà applicato un deprezzamento del 20%, una percentuale di prassi nelle Esecuzioni Immobiliari.

Considerazioni estimative

Susegana è un comune italiano di 11.741 abitanti della provincia di Treviso in Veneto.

È un paese noto per la presenza del castello di San Salvatore dei Conti Collalto.

La frazione Collalto è situata all'estremità nord del comune e a circa 6 km dal capoluogo, il cui territorio è prevalentemente collinare e boscoso. Esso, nella sua parte più elevata e nel caso in valutazione, si affaccia sul Quartier del Piave, guardando sulla vasta piana di Pieve di Soligo, sui relativi colli e sulle Prealpi Bellunesi.

Dal punto di vista viticolo è all'interno della "Buffer zone" (zona tampone) dove si produce il Conegliano Valdobbiadene Prosecco Superiore. La frazione Collalto dista circa 30 km da Treviso e 5 km da Pieve di Soligo: ha un'economia fondata sull'agricoltura e sul vino; la mobilità è legata a mezzi di trasporto privati e i servizi più vicini sono nella frazione Barbisano in Comune di Pieve di Soligo.

L'elemento caratterizzante della proprietà è il gradevole contesto agricolo e paesaggistico, trattandosi di un edificio isolato con ampia vista sul Quartier del Piave ed ottima esposizione. Per contro gli elementi decrementali di valore riguardano l'epoca di costruzione (65 anni), i materiali da costruzione basilari compresa la mancanza di isolanti termoacustici, la sola fornitura di acqua e corrente elettrica. L'immobile è in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, manca la recinzione e una parte della proprietà è attraversata da via Canova. La strada è una via poderale di campagna non asfaltata, non ha segnaletica e non è illuminata; il fondo stradale è in terra e sassi, con alcuni tratti in pendenza per cui l'accesso con mezzi ordinari può essere, in talune situazioni, difficoltoso.

Prezzi medi richiesti dal mercato

A febbraio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.555 al metro quadro, con una diminuzione del 3,48% rispetto a Febbraio 2024. Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Susegana ha raggiunto il suo massimo nel mese di dicembre 2023, con un valore di € 1.697 al m². Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato luglio 2024, € 1.493 al m².

Va precisato che il territorio del Comune ha diverse morfologie: da pianeggiante conurbata lungo vie principali di comunicazione a collinare agricola, come nel caso in specie, quindi con valori immobiliari diversificati.

Nella zona in valutazione, alla data attuale, non ci sono immobili in vendita.

L'Agenzia delle Entrate fornisce valori più specifici attinenti gli immobili ubicati in zona extra urbana/agricola/borghi sparsi, con prezzi per ville e villini in ottime condizioni compresi tra € 1.100,00 ed € 1.300,00/m².

Infine Borsinoimmobiliare.it indica un valore per ville e villini in stabili di fascia bassa compreso tra un minimo di € 818,00/m², medio € 873,00/m² e massimo € 928,00/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 e alla sua collocazione urbana, vengono assunti i seguenti valori.

DIMENSIONI DELL'INSIEME	Superficie commerciale	Valore €/m ²	Valore finale arrotondato
Superficie immobile	239,20 m ²	€ 620,00	€ 148.300,00

Area scoperta	651 m ²	€ 6,00	€ 3.900,00
Totale			€ 152.200,00
Deprezzamento 20% ⁽¹⁾			€ 30.200,00
Prezzo base d'asta arrotondato			€ 122.000,00

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

1.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta LOTTO 1

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

Esecutato 1 - Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni, usufrutto per 2/3 in regime di separazione dei beni (anno di nascita 1961)

Esecutato 2 - Nuda proprietà per 1/3

Esecutato 3 - Nuda proprietà per 1/3

Prezzo base d'asta Lotto 1: € 122.000,00

(Euro centoventiduemila/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

A) Agenzia del Territorio – Visure catastali

1. Estratto di mappa catastale.
2. Dimostrazione grafica dei subalterni.
3. Elenco dei subalterni assegnati.
4. Planimetria catastale particella 723 sub 2 abitazione.
5. Planimetria catastale particella 723 sub 3 garage.
6. Planimetria catastale particella 723 sub 4 garage.
7. Visura per soggetti, eseguiti 1,2,3.
8. Visura Catasto Terreni particella 723.

B) Allegati raccolti e/o prodotti dallo scrivente

1. N. 30 fotografie a colori.
2. Comune di Susegana – documentazione fabbricato (solo nel fascicolo digitale).
3. Titolo di provenienza: atto pubblico notarile di divisione a stralcio del Notaio Ferretto Lorenzo del 9 maggio 2019 repertorio n. 67140/21378 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 13 maggio 2019 al numero di registro generale 17791 e numero di registro particolare 12637.
4. Attestato di prestazione energetica.
5. Agenzia delle Entrate – richiesta informazioni su contratti di locazione, esito negativo.
6. Agenzia delle Entrate – S.P.I. Ispezioni in data 9/4/2025.
7. Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).
8. Elenco eseguiti (solo nel fascicolo digitale).

Segue Lotto 2

2.0 Lotto 2

Lotto composto da terreni collinari in parte coltivati a vigneto ed in parte a bosco, con superficie complessiva di 135.177 m² oltre ad una cantina e un annesso rustico ad essi funzionali.

2.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31058 Susegana, Frazione Collalto di Susegana, Via Antonio Canova.

Via Canova è laterale sinistra di Via Strada di Collalto procedendo da via Pieve di Soligo (SP4) in direzione Castello di Collalto; proseguendo dall'innesto per circa 800 metri si raggiunge l'accesso alla proprietà.

La strada è una via poderale di campagna quindi non è asfaltata, non ha segnaletica e non è illuminata; il fondo stradale è in terra e sassi, con alcuni tratti in pendenza.

L'ingresso alla cantina e al fondo rustico è unico, situato a sud est della cantina e non è protetto da cancelli. Ad est della cantina vi è uno spazio di terra erbosa recintata utilizzabile per la custodia di animali.

Esiste un secondo passaggio a nord della cantina particella 759 verso il fabbricato abitativo censito con la particella 726 (Sezione A, Foglio 4) che permetterebbe di girare attorno alla particella 759; in sede divisionale è stato stabilito che questo passaggio rimanga in proprietà esclusiva della particella 726.

2.2 Identificazione catastale

2.2.1 Cantina ed annesso rustico

Comune di Susegana (Lo14) (TV)

Catasto Terreni, Foglio 4

Particella 759, Ente Urbano, superficie 2.587 m²

Tipo Mappale del 18/02/2019 Pratica n. TV0019751 in atti dal 18/02/2019 presentato il 18/02/2019 per demolizione parziale (n. 19751.1/2019).

Catasto Fabbricati, Sezione A Foglio 4

Particella 759 Subalterno 1

Indirizzo: Via Canova Piano T-1

Rendita Euro 2.377,84, Categoria D/10

Cantina - deposito attrezzi agricoli con annessa corte esclusiva di 2037 m².

(Allegati A1, A3, A4, A5, A8, A9, A10).

2.2.2 Terreni a vigneto

Comune di Susegana (Lo14) (TV)

Catasto Terreni, Foglio 4

N Particella	Descrizione	Superficie
1 Particella 186	Dati di classamento- Redditi: dominicale Euro 52,23; agrario Euro 31,34. Particella con qualità prato di classe 2.	8.091 m ²
2 Particella 187	Dati di classamento - Particella divisa in 2 porzioni. Totali particella: Redditi: dominicale Euro 1,02, agrario Euro 0,47. AA Reddito dominicale Euro 0,19 , Reddito agrario Euro 0,19. Qualità seminativo Classe 6.	150 m ²
	AB Reddito dominicale Euro 0,83, Reddito agrario Euro 0,28. Qualità bosco ceduo Classe 3.	890 m ²

3	Particella 188	Dati di classamento - Redditi: dominicale Euro 46,18; agrario Euro 7,39. Particella con qualità bosco misto di classe 2.	35.770 m ²
4	Particella 189	Dati di classamento - Redditi: dominicale Euro 5,02; agrario Euro 4,25. Particella con qualità: prato di classe 4.	1.496 m ²
5	Particella 190	Dati di classamento - Redditi: dominicale Euro 0,01; agrario Euro 0,01. Particella con qualità pascolo cespugliato classe U.	40 m ²
6	Particella 192	Dati di classamento - Redditi: dominicale Euro 59,85; agrario Euro 59,85. Particella con qualità seminativo arborato di classe 4.	19.314 m ²
7	Particella 194	Dati di classamento - Redditi: dominicale Euro 2,87; agrario Euro 3,28. Particella con qualità prato di classe 6.	1.589 m ²
8	Particella 195	Dati di classamento - Redditi: dominicale Euro 12,87; agrario Euro 2,21. Particella con qualità bosco misto di classe 1.	7.121 m ²
9	Particella 414	Dati di classamento - Redditi: dominicale Euro 0,02; agrario Euro 0,02. Particella con qualità prato di classe 6.	12 m ²
10	Particella 415	Dati di classamento - Redditi: dominicale Euro 0,17; agrario Euro 0,17. Particella con qualità seminativo arborato di classe 4.	55 m ²
11	Particella 750	Dati di classamento - Redditi: dominicale Euro 0,16; agrario Euro 0,03. Particella con qualità bosco misto di classe 3.	177 m ²
12	Particella 753	Dati di classamento - Redditi: dominicale Euro 88,07; agrario Euro 99,08. Particella con qualità seminativo arborato di classe 5	42.632 m ²
13	Particella 755	Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 3,62; agrario Euro 0,58. Particella con qualità bosco misto di classe 2.	2.800 m ²
14	Particella 761	Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 10,29; agrario Euro 1,72. Particella con qualità bosco misto di classe 3.	11.073 m ²
15	Particella 762	Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 8,20; agrario Euro 9,22. Particella con qualità seminativo arborato di classe 5.	3.967 m ²
	Totale		135.177 m²

Annotazione: le qualità colturali indicate al Catasto Terreni non corrispondono alla realtà essendo il terreno piantumato per metà a vigneto; è necessario provvedere alla variazione colturale delle particelle. La valutazione utilizzerà la descrizione fornita da AVEPA nonché gli elementi rilevati sul posto. (*Allegati A1, A2, A6, A7, A8, A9, A10*).

2.3 Confini (da intero Foglio 4)

Lotto composto dalle particelle 759, 186, 187, 188, 189, 190, 192, 194, 195, 414, 415, 750, 753, 755, 761, 762 (totale 16).

Nord particelle 165, 763, 754, 726. **Est** Via Canova, particella 723 (Lotto 1 stessa esecuzione).

Sud particelle 196, 200, 413, 585, 738, 417. **Ovest** torrente Lierza, particelle 431, 185, 170, 271, 269, 167.

2.4 Servitù attive o passive

I beni in oggetto hanno diritto di servitù di transito con carri, pedoni e qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso sulla strada che insiste sulle particelle 202, 205, 206, 207 Sezione A, Foglio 4.

La servitù è stata istituita nell'atto di compravendita in data 5/5/1980 repertorio n. 91122 del dott. Gino Aggio, Notaio in Conegliano, ivi registrato il 26/5/1980 al n. 1802 serie I, trascritto a Treviso il 31/5/1980 ai nn. 12497/10444.

(*Allegato C10*).

2.5 Titolo di provenienza

Atto pubblico notarile di divisione a stralcio del Notaio Ferretto Lorenzo del 9 maggio 2019 repertorio n. 67140/21378 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 13 maggio 2019 al numero di registro generale 17791 e numero di registro particolare 12637. Quote di proprietà:

Esecutato 1 - Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni, usufrutto per 2/3 in regime di separazione dei beni.

Esecutato 2 - Nuda proprietà per 1/3.

Esecutato 3 - Nuda proprietà per 1/3.

(Allegato C5).

2.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni

21/11/2011 nn. 39091/8057

Ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Treviso Sez. Dist. di Conegliano del 18/11/2011 repertorio n. 1215/2011 a favore di [REDACTED] con sede in Orsago (TV) C.F. [REDACTED] per capitale di € 750.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 800.000,00 *a carico degli esecutati 1, 2, 3* sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

22/11/2011 nn. 39237/8080

Ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Treviso Sez. Dist. Di Conegliano del 18/11/2011 repertorio n. 1215/2011 a favore di [REDACTED] con sede in Orsago (TV) C.F. [REDACTED] per capitale di € 750.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 800.000,00 *a carico dell'esecutato 1* sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

25/11/2011 nn. 39770/8189

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Treviso Sez. Dist. Di Conegliano del 18/11/2011 repertorio n. 1240/2011 a favore di [REDACTED] con sede in Orsago (TV) C.F. [REDACTED] per capitale di € 148.137,45 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00 *a carico degli esecutati 1, 2, 3* sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

13/5/2019 nn. 17792/2784

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Ferretto Lorenzo del 9 maggio 2019 repertorio n. 67141/21379 a favore di [REDACTED] con sede in Orsago (TV) C.F. [REDACTED] per capitale di € 1.270.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.905.000,00, durata 20 anni, *a carico degli esecutati 1, 2, 3* sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

13/5/2019 nn. 17793/2785

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Ferretto Lorenzo del 9 maggio 2019 repertorio n. 67142/21380 a favore di [REDACTED] con sede in Orsago (TV) C.F. [REDACTED] per capitale di € 1.080.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.620.000,00, durata 19 anni 6 mesi 4 giorni, *a carico degli esecutati 1, 2, 3* e sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

23/12/2019 nn. 50733/8268

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Treviso del 26 luglio 2019 repertorio n. 2459/2019 a favore di [REDACTED] nata a Asolo (TV) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per capitale di € 125.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma

complessiva di € 190.000,00, a carico dell'esecutato 1 sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

17/2/2021 nn. 5800/844

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Treviso del 15 gennaio 2021 repertorio n. 165/2021 a favore di [REDACTED] con sede in Valdobbiadene (TV) C.F. [REDACTED], per capitale di € 91.001,82 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 130.000,00 a carico degli esecutati 2 e 3 e sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

1/7/2021 nn. 26921/4163

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Treviso del 18 maggio 2021 repertorio n. 1703/2021 a favore di [REDACTED] con sede in Paese (TV) C.F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Avv. Elena Martini, V.le Montegrappa 18 Treviso, per capitale di € 40.336,49 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 50.000,00, a carico degli esecutati 2 e 3 e sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

27/7/2023 nn. 28656/4179

Ipoteca addebito esecutivo atto [REDACTED] del 24 luglio 2023 repertorio n. 4495/11323 a favore di [REDACTED] con sede in Roma C.F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Viale Monte Grappa, 34 Treviso, per capitale di € 42.602,04 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 85.204,08, a carico dell'esecutato 3 e sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

Trascrizioni

11/4/2014 nn. 9532/6879

Domanda Giudiziale dichiarazione di nullità di atti atto Tribunale di Treviso del 15 marzo 2014 repertorio n. 257 a favore di [REDACTED] contro gli esecutati 1, 2, 3 più terzo soggetto estraneo all'esecuzione.

4/9/2023 nn. 32532/23384

Verbale di pignoramento immobiliare atto Ufficiale Giudiziario di Treviso del 9 agosto 2023 repertorio n. 5754/2023 a favore di [REDACTED] nata a (...) in data (...) a carico dell'esecutato 1 sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

15/12/2023 nn. 46767/33676

Domanda giudiziale impugnazione di acquisti per causa di morte atto Tribunale Di Treviso del 6 dicembre 2023 repertorio n. 79 a favore di [REDACTED] contro l'esecutato 1.

30/5/2024 nn. 19824/14369

Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Treviso del 26 aprile 2024 repertorio n. 3150 a favore di [REDACTED] con sede in Napoli C.F. [REDACTED] contro gli esecutati 1, 2, 3 sugli immobili in descrizione (assieme ad altri immobili e altri soggetti).

Certificazione notarile Dottor Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 30/05/2024.

Le ispezioni in data 9/4/2025 hanno dato esito negativo in merito alla presenza di nuove formalità contro.

(Allegati C6, C7, C8 – S.P.I. ispezioni in data 9/4/2025)

2.7 Descrizione del lotto

Lotto composto da terreni collinari, in parte a bosco e in parte coltivati a vigneto, con superficie complessiva di 135.177 m² oltre ad una cantina e un annesso rustico funzionali al fondo.

2.7.1 CANTINA CON ANNESSO RUSTICO

Particella 759 subalterno 1

Trattasi di una cantina con deposito attrezzi agricoli e annessa corte esclusiva di 2.037 m².

1) La cantina, dotata di portico antistante ad ovest, è stata costruita nel 1989 utilizzando una struttura in cemento armato con pilastri a sostegno della struttura del tetto a due falde, costituita da travi e solette prefabbricate, manto in coppi dotato di grondaie e pluviali in lamiera.

La muratura perimetrale è in blocchi di cemento non intonacati, il pavimento interno ed esterno in cemento battuto. Il portone d'ingresso è in metallo a scorrere; le finestre, con serramento in metallo, sono di ridotte dimensioni e poste in alto, sotto la cornice del tetto.

Dal punto di vista degli allacciamenti dispone dell'energia elettrica e dell'acqua.

Età 36 anni, buono stato di conservazione e manutenzione.

2) L'annesso rustico, una ex stalla con fienile usata come magazzino, è una preesistenza rurale alla quale è stata accostata la nuova cantina.

Il manufatto utilizza i materiali tipici dell'edilizia rurale ossia muratura perimetrale in mattoni, struttura portante del solaio in travi in legno, tetto a due falde con tavelle in laterizio e manto in coppi. Appare rimaneggiato in alcune architravi, nelle travi del tetto e in parte della parete ovest, seppur le pareti siano mascherate dall'edera; l'esecuzione di queste opere di rinforzo, che hanno utilizzato il cemento, non sono comunque databili.

Internamente, al piano terra, le pareti sono intonacate, i pavimenti in cemento, i serramenti per porta e finestra in metallo; la struttura portante e il pavimento del sovrastante fienile sono in legno a vista. Il fienile, ad ovest, ha i fori finestra senza serramenti ed è accessibile solo tramite una scala a pioli in appoggio esterno: al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere. Sul retro, infine, è presenta una vasca in cemento per la raccolta dell'acqua piovana. L'immobile dispone dell'energia elettrica per l'illuminazione.

Età: antecedente al 1/9/1967, mediocre stato di conservazione e manutenzione.

3) La corte esclusiva di 2.037 m² catastali costituisce un sedime variamente utilizzato: in parte è occupato dalla strada di accesso al vigneto e alle costruzioni agricole, in parte dall'area di lavoro e manovra antistante la cantina; in parte è terreno erboso recintato con rete metallica e pali in cemento.

Davanti al prospetto sud della cantina è stata pavimentata una piccola parte in cemento per collocare un serbatoio per il gasolio agricolo, protetto da una piccola tettoia.

DIMENSIONI	Superfici lorde
Cantina, unico piano - H max 7,95 m, min 6,25 m.	315,00 m ²
Portico - H max 6,16 m, min 4,61 m.	150,00 m ²
Stalla, piano terra - H= 2,45 m.	75,40 m ²
Fienile, piano primo - H max 4,17 m, min 2,17 m.	75,40 m ²
Totale edifici	615,80 m²
Area di pertinenza	2.037 m ²

(Allegato C1 - fotografie)

2.7.2 Destinazione urbanistica – conformità

Ai sensi del vigente Piano degli Interventi (PI), l'immobile ricade, nell' ATO n. 4 "Ambito collinare Collalto", ZTO E/pd "Ambiti agricoli di pregio" (art. 52 delle Norme Tecniche Operative del PI). Inoltre ricade in "Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004" (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PI); in "Ambito dei paesaggi agrari di collina" (art. 8 delle Norme di Attuazione del PAT); nella "Buffer Zone" (art. 30 delle Norme di Attuazione del PAT).

Il fabbricato è stato schedato, nella cartografia del P.I., con codice edificio 151 il cui simbolo triangolare richiama in legenda l'art. 57 delle Norme tecniche operative.

Articolo 57 - Annessi rustici ed edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

1. Il PI ammette il recupero alla residenza o ad attività turistico/ricettive e di agriturismo o di altra funzione compatibile con la zona agricola, di fabbricati esistenti legittimi; in particolare degli annessi rustici che non abbiano più funzione agricola.
2. Considerato che la funzionalità di un fabbricato alle esigenze del fondo agricolo di pertinenza è un elemento dinamico, il PI individua quelli attualmente non funzionali, ma prevede la possibilità che vi siano altri edifici per i quali gli interessati chiedano al Comune una dichiarazione di non funzionalità.
3. A tal fine gli interessati dovranno inoltrare domanda, corredata da una relazione a firma di tecnico abilitato, che dimostri i motivi e asseveri le condizioni per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale alle esigenze del fondo agricolo.
4. Sulle caratteristiche di non funzionalità, dopo la verifica della congruità tecnica della richiesta, da parte dell'Ufficio Tecnico, si esprime il Consiglio Comunale, che provvederà all'approvazione di una specifica variante di aggiornamento puntuale al PI, mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 77 per disciplinarne il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali o per attività compatibili con la residenza di cui all'articolo 40 delle presenti NTO.
5. Gli edifici che hanno già ottenuto la riconversione da annessi rustici alle altre destinazioni d'uso compatibili sono elencati, con richiamo alla disciplina contenuta nella relativa Scheda, nello specifico Allegato del Repertorio alle presenti NTO.
6. Il recupero di tali fabbricati, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Snp, per il ricavo di un numero massimo consentito di due alloggi, deve avvenire nel rispetto della tipologia rurale locale e delle caratteristiche peculiari del fabbricato esistente, secondo le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici in zona agricola.

Nel nostro caso, la cantina ha una funzione produttiva legata ai vigneti.

(Allegato C1 – Certificato di destinazione urbanistica).

Cronologia licenze e concessioni

- 1) Pratica in data 16/4/1988 prot. n. 3681, autorizzata in data 23/6/1988.

Modifica interna annesso rustico per ricavo spogliatoio, opera non realizzata.

- 2) Concessione edilizia n. 284/87 – prot. 9712 del 4/7/1989.

Ampliamento annesso rustico adibito alla conservazioni di vini con demolizione di preesistenza. Costituzione di vincolo d'uso ai sensi dell'art. 6, L.R. 5/3/1985 n. 24 a favore del Comune di Susegana consistente nell'obbligo di conservare la destinazione annesso rustico sopra descritto; atto registrato a Conegliano il 26/5/1989 n. 891 serie 2.

Certificato di conformità in data 16/12/1991, prot. N. 13614 -20/12/1991 del Comune di Susegana.

- 3) Concessione in sanatoria in data 26/6/1991 pratica 65/90 per la realizzazione di una nuova recinzione in rete metallica e pali in cemento previa demolizione di quanto realizzato abusivamente e ripristino dei luoghi.

4) S.C.I.A in data 23/2/2018 - posa vasche interrate a tenuta per utilizzo agronomico di acque reflue da cantina.

Per quanto riguarda la stalla fienile si tratta di una costruzione edificata in zona agricola antecedentemente al 1/9/1967.

(Allegati C3 1, C3 2, C3 3)

Conformità edilizia

Il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità rispetto alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico comunale.

1) La cantina è stata edificata più ampia rispetto alle dimensioni di progetto:

1^a) 1,10 m più lunga e questo ha comportato una maggiore superficie lorda di 13,86 m² per la cantina e 6,60 m² per il portico per un totale di 20,46 m².

1^b) 0,85 m più alta e questo ha comportato un aumento di volume anche se non era un parametro edilizio determinante ai fini dell'approvazione del progetto.

2) I prospetti mostrano delle variazioni nella collocazione dei fori finestra e del portone d'ingresso.

3) gli annessi rustici presenti ad est della cantina, all'interno dell'area di pertinenza recintata, sono stati demoliti dopo il 2018 in quanto, a questa data, compaiono nella tavola di inquadramento della SCIA e nella visione zenitale di Google Maps.

La difformità è stata valutata assieme all'Ufficio Tecnico Comunale, trattandosi di un ampliamento non autorizzato in zona con diversi vincoli di tutela ambientale.

Nel 1987, epoca di esecuzione dell'opera, la normativa di riferimento era la Legge Regionale 5 marzo 1985, n. 24 - Tutela ed edificabilità delle zone agricole.

Ai sensi dell' Art. 6 - *Annessi rustici, allevamenti zootecnico-industriali e altri insediamenti produttivi agricoli*, la costruzione di annessi rustici, come definiti all'articolo 2 lettera e) *, era ammessa, *nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico*. La costruzione è stata autorizzata in rapporto ad un fondo rustico di 163.316 m². Va considerato che si tratta di una difformità realizzata all'epoca di costruzione, conforme alla normativa allora vigente, che non ha introdotto alcuna variante figurativa alla costruzione approvata.

L'incremento dimensionale non rientra nell'attuale tolleranza di legge, ma l'eccedenza potrà essere fiscalizzata. La fiscalizzazione si attua quando, sulla base di un accertamento motivato dell'ufficio tecnico comunale, risulta impraticabile rimuovere una porzione dell'edificio realizzata in violazione delle norme urbanistiche. In questi casi, anziché procedere con la demolizione, si applica una sanzione pecuniaria che rappresenta un'alternativa alla rimozione fisica dell'opera irregolare.

* e) annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola a esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura o altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al punto g).

(Allegato C2 – tavola comparativa rilevato e progetto)

Modalità di sanatoria

1) Va presentata una pratica di demolizione dei due annessi rustici, demoliti dopo il 2018 e situati ad est della cantina nell'area di pertinenza recintata.

2) Va presentata una pratica di regolarizzazione della cantina, da convenire con l'Ufficio Tecnico previa autorizzazione degli Enti competenti, indicando la maggior dimensione e la diversa esecuzione delle finestre e del portone d'ingresso.

Essendo un'analisi urbanistica edilizia che prenderà forma esecutiva dopo il trasferimento del

bene, quindi traslata in avanti nel tempo, con soggetti professionali diversi e magari con il quadro normativo mutato, la stima dei costi non potrà che essere largamente previsionale, con il solo scopo di orientare l'acquirente.

Viene stimato un costo per le pratiche edilizie comprensivo di onorari professionali, autorizzazioni, pratiche edili, spese, sanzioni, oneri e diritti pari a Euro 20.000,00.

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

Conformità catastale

La planimetria catastale rappresenta già lo stato fatto, compresa l'assenza dei due annessi rustici demoliti.

Attestato di prestazione energetica

La redazione dell'A.P.E. non è carico della procedura esecutiva e comunque non è prevista la redazione, trattandosi di fabbricato agricolo non adibito a residenza e sprovvisto di impianti di climatizzazione.

2.7.3 Disponibilità dell'immobile

Dalla documentazione fornita da A.Ve.P.A. Agenzia Veneta per i pagamenti l'immobile risulta libero da affittanze.

Nel contratto di affitto di fondo rustico, in scadenza il 10/11/2025, assieme a terreni è indicato un fabbricato rurale con particella 145 (Foglio 4): in realtà si tratta dell'attuale particella 726 esclusa dal pignoramento (altra proprietà).

(Allegato A7)

2.7.4 Divisibilità

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

2.8 Terreni agricoli a vigneto e bosco.

2.8.1 Descrizione generale

Il fondo si estende per complessivi 13.51.77 Ha ed è in parte coltivato a vigneto, in parte occupato da bosco ed in parte a prato.

La superficie boscata, presente nella zona ovest e sud del fondo, occupa una superficie catastale di 6.40.50 Ha; si sviluppa nella parte dell'appezzamento caratterizzata da giacitura molto acclive, ed è costituita da una formazione mista di latifoglie.

La maggior parte del bosco si trova ad una quota inferiore rispetto al vigneto. L'accesso al bosco avviene attraverso una strada sterrata gravata da servitù di passaggio a favore di questi terreni ed altre proprietà.

La superficie a prato presente nella parte est del mappale 192 (a confine con il Lotto 1), ha giacitura pianeggiante e nella parte nord della particella 761 ha giacitura mediamente acclive. La superficie complessiva stimata è di 0.49.00 Ha.

2.8.2 Il vigneto

L'appezzamento a vigneto ha forma irregolare, giacitura leggermente acclive ed esposizione prevalente ovest/sud.

Il vigneto si estende, secondo quanto indicato nello Schedario viticolo, per 6.62.27 Ha: la maggior parte della superficie vitata (6.01.77 Ha) è presente nella parte del fondo situata alla

quota più elevata, mentre una piccola superficie (0.65.00 Ha) insiste su parte della particella 186, ubicata ad una quota inferiore in prossimità del Torrente Crevada, il quale delimita per un lungo tratto il confine ovest della proprietà.

Il vigneto presente sopra il bosco è accessibile prima da via Collalto e poi subito a sud della cantina attraverso una larga capezzagna inizialmente sterrata e poi inerbita, a servizio anche del vigneto situato a nord della stessa e di proprietà di terzi.

La viabilità inter poderale è ottimale per la presenza di capezzagne che consentono un agevole transito dei mezzi agricoli sia lungo il perimetro sia all'interno del vigneto.

L'accesso al vigneto presente nella particella 186 avviene attraverso la strada già descritta che consente di raggiungere il bosco.

La superficie a vigneto è regolarmente dichiarata ad A.Ve.P.A., è condotta in affitto con scadenza del contratto in data 10/11/2025 e ricade all'interno della Zona D.O.C.G. (Denominazione di Origine Controllata e Garantita) "Conegliano – Valdobbiadene - Prosecco".

I filari seguono l'andamento delle curve di livello; la paleria è in cemento o in acciaio corten con cavi di acciaio per il sostegno della vegetazione; nel vigneto di vecchio impianto, nella parte alta dei filari, sono presenti altri cavi d'acciaio posizionati in direzione perpendicolare ai filari stessi.

Secondo quanto dichiarato nello Schedario viticolo l'impianto del vigneto è avvenuto in tempi successivi utilizzando sempre il vitigno Glera atto alla produzione del Prosecco DOCG.

In particolare l'impianto del 1973 si estende su una superficie di 2.33.87 Ha con sesto d'impianto di 0,75 x 4,00 m; quello del 2019 su 3.21.40 Ha con sesto 1,20 x 3,00 m e quello del 2020 su 1.07.00 Ha con sesto 1,00 x 4,00.

La forma di allevamento è a spalliera – Sylvoz.

Nella parte dell'impianto risalente al 1973 il vigneto è disetaneo in quanto molte piante sono state sostituite nel tempo per rimpiazzare quelle a fine produzione e/o morte.

Il vigneto è regolarmente coltivato e lo stato vegetativo evidenzia che vengono apportate le opportune cure colturali.

Tabella riepilogativa

Particella	Superficie catastale	UV	Sesto	Anno impianto	Prima vendemmia utile	Superficie vitata	Superficie restante	Coltura
186	8.091 m ²	1	120*300	2019	2019/2020	6.050 m ²	2.041 m ²	Bosco
187	1.040 m ²	1	120*300	2019	2019/2020	300 m ²	740 m ²	Bosco
188	35.770 m ²	1	120*300	2019	2019/2020	350 m ²	35.420 m ²	Bosco
192	19.314 m ²	1	75*400	1973	2009/2010	4.600 m ²		
		4	120*300	2019	2019/2020	9.400 m ²	5.314 m ²	Prato
753	42.632 m ²	2	75*400	1973	2009/2010	1.600 m ²		
		7	75*400	1973	2014/2015	5.710 m ²		
		8	120*300	2019	2019/2020	9.500 m ²		
		9	100*400	2020	2020/2021	9.400 m ²		

			10	75*400	1973	2009/2010	1.800 m ²		
			11	75*400	1973	2014/2015	1.100 m ²		
			12	120*300	2019	/	6.540 m ²	6.982 m ²	Bosco
755	2.800 m ²	1	75*400	1973	2009/2010		510 m ²		
		2	75*400	1973	2019/2020		500 m ²		
		3	100*400	2020	2020/2021		1.300 m ²	490 m ²	Prato
761	11.073 m ²	1	75*400	1973	2009/2010		3.500 m ²		
		2	75*400	1975	2019/2020		100 m ²	7.473 m ²	Bosco
762	3.967 m ²	3	75*400	1973	2009/2010		3.967 m ²	0	
Totale misto vigneto e bosco							66.227 m ²	58.460 m ²	124.687 m ²

189							1.496 m ²		bosco
190							40 m ²		bosco
194							1.589 m ²		bosco
195							7.121 m ²		bosco
414							12 m ²		bosco
415							55 m ²		bosco
750							177 m ²		
Totale solo bosco							10.490 m ²		
Totale misto vigneto e bosco								124.687 m ²	
Totale solo bosco								10.490 m ²	
Complessivamente								135.177 m ²	
(Allegati B2 – B3 AVEPA)									

2.8.2 Destinazione urbanistica

Certificato di destinazione urbanistica N. 063/2024 in data 4/9/ 2024.

La responsabile AREA IV certifica che l'area sita nel Comune di Susegana, censita al foglio 4, mappali n.ro 186, 187, 188, 189, 190, 192, 194, 195, 414, 415, 750, 753, 755, 761, 762, ricade nel **Piano degli Interventi (PI), nell' ATO n. 4 "Ambito collinare e Collalto"**, in particolare:

a) mappali nn. 186, 187, 188, 189, 190, 192, 194, 195, 414, 415, 750, 753, 755, 761, 762, in **ZTO E/pd "Ambiti agricoli di pregio"** (art. 52 delle Norme Tecniche Operative del PI); inoltre l'intera area, per intero, ricade in **"Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004"** (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PI);

b) i mappali nn. 750, 186, 187, 189, 190, 194, per intero e i mappali nn. 761, 762, 755, 753, 188,

195, in parte, ricadono in **“Aree vincolate ai sensi dell’art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 (Fiume Piave, Fiume Soligo, Torrente Lierza, Torrente Crevada, Torrente Ruio)”** (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PI);

c) i mappali nn. 750, 186, 187, 189, 190, 194, per intero e i mappali nn. 761, 762, 753, 188, 195, in parte, ricadono in **“Zone di tutela relative all’idrografia principale”** (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PI e art. 7 delle Norme di Attuazione del PAT);

d) i mappali nn. 187, 190, per intero e i mappali nn. 188, 186, 195, in parte, ricadono in **“Fascia di servitù idraulica relativa all’idrografia”** (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PI e art. 7 delle Norme di Attuazione del PAT);

e) i mappali nn. 186, 187, 189, 190, per intero e i mappali nn. 761, 750, 753, 188, 194, 195, in parte, ricadono in **“Zone sottoposte a vincolo idrogeologico”** (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PI ed art. 5 delle Norme di Attuazione del PAT);

f) mappali nn. 750, 187, 188, 189, 190, 194, 195, per intero e i mappali nn. 761, 753, 186, 192, in parte, ricadono in **“Zone boscate”** ed in **“Vincolo di destinazione forestale”** (artt. 8 e 34 delle Norme Tecniche Operative del PI ed art. 5 delle Norme di Attuazione del PAT);

g) i mappali nn. 762, 755, 189, 190, per intero e i mappali nn. 761, 750, 188, 186, 187, 753, 192, in parte, ricadono in **“Aree di completamento del nucleo”** (art. 31 delle Norme Tecniche Operative del PI ed art. 9 delle Norme di Attuazione del PAT);

h) i mappali nn. 194, 195, per intero e i mappali nn. 761, 750, 188, 186, 187, 753, 192, ricadono in **“Aree di connessione naturalistica (buffer zones)”** (art. 32 delle Norme Tecniche Operative del PI e art. 9 delle Norme di Attuazione del PAT);

i) l’intera area, per intero, ricade in **“Aree soggette a sprofondamento carsico”** (art. 14 delle Norme di Attuazione del PAT);

l) il mappale nn. 750, 189, 194, per intero e i mappali nn. 761, 753, 186, 187, 188, 195, in parte, ricadono in **“Aree boscate”** (art. 9 delle Norme di Attuazione del PAT);

m) l’intera area, per intero, ricade in **“Ambito dei paesaggi agrari di collina”** (art. 8 delle Norme di Attuazione del PAT);

n) l’intera area, per intero, ricade in **“Buffer Zone”** (art. 30 delle Norme di Attuazione del PAT).

(Allegato C1 – Certificato di destinazione urbanistica).

2.8.2 Disponibilità dell’immobile

E’ documentato un “Contratto di affitto di fondo rustico a coltivatore diretto” ai sensi dell’art.45 L.203/1982 stipulato in data 21/2/2011 tra i tre esecutati (oltre ad un quarto deceduto) e la società “**[REDACTED]**” con sede a Valdobbiadene, in **[REDACTED]**

[REDACTED] *L’affittanza ha la durata di 15 annate agrarie con scadenza il 10/11/2025.*

I beni in affitto sono sostanzialmente i terreni agricoli pignorati, anche se la descrizione catastale è antecedente all’attualità e alcune particelle sono state variate per frazionamento (particelle 173, 174, 191, 273). Il fabbricato rurale con particella 145 (Foglio 4) è stato mutato nella particella 726 esclusa dal pignoramento perché ha un diverso proprietario.

Il canone annuo è stato fissato in 4.000,00 Euro.

Il contratto è stato registrato in AVEPA al n. 1388488 in data 5/7/2011 e presso l’Agenzia delle Entrate in data 23/2/2012 n. 952.

(Allegato B1 – contratto di affitto di fondo rustico, A7 - visura).

2.8.3 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 coltivata a vigneto di pregio per complessivi 66.227 m² con iscrizione A.Ve.PA. DOCG e DOC 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 euro.

Infine, i contratti di affitto agrario di durata superiore a 9 anni devono essere trascritti nei Registri Immobiliari per garantirne la validità e ciò non è avvenuto.

Il Custode Giudiziario ha il contratto nelle sue disponibilità e provvederà alle determinazioni del caso.

2.8.4 Divisibilità

Essendo il fondo rustico produttivo legato alla cantina, non si è ritenuto di frazionare le due componenti e nemmeno i singoli mappali, trattandosi di un tutt'uno di pregio.

Inoltre la morfologia del fondo non consente incrementi di valore attraverso la vendita separata: alcune parti resterebbero invendute data la forma molto acclive o la collocazione segregata dentro limiti fisici naturali.

2.9 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 gli oneri di regolarizzazione e applicato un deprezzamento del 10% sui terreni e un 20% sui fabbricati, percentuali di prassi nelle Esecuzioni Immobiliari.

Considerazioni estimative

Susegana è un comune italiano di 11.741 abitanti della provincia di Treviso in Veneto.

È un paese noto per la presenza del castello di San Salvatore dei Conti Collalto.

La frazione Collalto è situata all'estremità nord del comune e a circa 6 km dal capoluogo, il cui territorio è prevalentemente collinare e boscoso. Esso, nella sua parte più elevata e nel caso in valutazione, si affaccia sul Quartier del Piave, guardando sulla vasta piana di Pieve di Soligo, sui relativi colli e sulle Prealpi Bellunesi.

Dal punto di vista viticolo è all'interno della “Buffer zone” (zona tampone) dove si produce il Conegliano Valdobbiadene Prosecco Superiore.

La frazione Collalto circa 30 km da Treviso e 5 km da Pieve di Soligo. Ha un'economia fondata sull'agricoltura e sul vino; la mobilità è legata a mezzi di trasporto privati e i servizi più vicini sono nella frazione Barbisano in Comune di Pieve di Soligo.

Valutazione dei terreni agricoli

La valutazione di un terreno agricolo viene normalmente effettuata utilizzando come criterio di stima quello riferito al valore di mercato di beni simili, derivato da indagini presso

operatori locali ed applicando quindi i valori unitari correnti di mercato, considerando comunque alcuni aspetti correttivi che possono aumentare o diminuire tale valore.

Generalmente tra gli aspetti correttivi si considerano l'ubicazione del fondo, la consistenza e la configurazione dello stesso, la destinazione colturale, la destinazione urbanistica dell'area, il titolo di possesso, la presenza o meno di vincoli.

Nel caso specifico il lotto è di forma irregolare, ha destinazione in parte a vigneto, in parte a bosco e in minima parte a prato; il vigneto è meccanizzabile per alcune lavorazioni.

Dai valori reperiti con le indagini effettuate presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona è emerso che per terreni a vigneto iscritti alla D.O.C.G. "Conegliano Valdobbiadene Prosecco", i valori medi si attestano intorno a 500.000,00 €/Ha.

Considerate le caratteristiche del vigneto, la sua consistenza e la sua conduzione si considera coerente il valore unitario sopra indicato per la parte del vigneto di nuovo impianto (2019 e 2020) e il valore di 450.000,00 €/Ha per la parte in cui l'impianto originario risale al 1973 e nel tempo si stanno sostituendo le piante morte o a fine produzione.

Il bosco non è coltivato ed ha giacitura molto acclive. Per la stima si considera un valore unitario di 10.000,00 €/Ha; infine per la superficie a prato, si considera un valore di 65.000,00 €/Ha.

DIMENSIONI	Superfici catastali	Valore/m ²	Valori arrotondati
Superficie a vigneto			
anno impianto 2019 e 2020	42.840 m ²	€ 50,00	€ 2.142.000,00
Superficie a vigneto			
anno impianto 1973 (vigneto disetaneo)	23.387 m ²	€ 45,00	€ 1.052.415,00
Prato (sup. stimata)	4.900 m ²	€ 6,50	€ 31.850,00
Bosco	64.050 m ²	€ 1,00	€ 64.050,00
Totali	135.177 m ²		€ 3.290.315,00
Deprezzamento 10%*			€ 329.031,00
Prezzo a base d'asta			€ 2.961.300,00

* Deprezzamento inferiore a quello di prassi per gli immobili perché non sussistono alcune condizioni: non vi è difficoltà di visione, non vi è deterioramento fisico né obsolescenze, non vi sono vizi costruttivi occulti.

Valutazione della cantina e dell'annesso

La valutazione dei manufatti avverrà utilizzando il valore di costruzione, ossia il valore materico dell'edificio tenendo conto dell'età e dello stato di fatto dell'immobile, oltre al valore dell'area urbana ad essi collegata.

Saranno sottratti i costi di regolarizzazione e applicato un deprezzamento del 20%.

DIMENSIONI	Superfici lorde	Valore/m ²	Valori arrotondati
Cantina, unico piano	315,00 m ²	€ 350	€ 110.200,00
Portico	150,00 m ²	€ 250	€ 37.500,00
Stalla, piano terra	75,40 m ²	€ 200	€ 15.000,00
Fienile, piano primo	75,40 m ²	€ 150	€ 11.300,00
Area di pertinenza	2.037 m ²	€ 10	€ 20.300,00
Valore totale			€ 194.300,00

Costi di regolarizzazione			€ 20.000,00
Restano			€ 174.300,00
Deprezzamento 20% ⁽¹⁾			€ 35.000,00
Prezzo base d'asta arrotondato			€ 139.300,00

2.10 Riepilogo - Prezzo base d'asta Lotto 2

Prezzo base vigneti			€ 2.961.300,00
Prezzo base cantine e annessi			€ 139.300,00
Totale			€ 3.100.600,00

Proprietà per l'intero per somma di quote

Quote di proprietà:

Esecutato 1 - Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni, usufrutto per 2/3 in regime di separazione dei beni.

Esecutato 2 - Nuda proprietà per 1/3.

Esecutato 3 - Nuda proprietà per 1/3.

Prezzo base d'asta Lotto 2: € 3.100.600,00

(Euro tre milioni centomila seicento/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

A) Agenzia del Territorio – Visure catastali

9. Estratto di mappa catastale.
10. Dimostrazione grafica dei subalterni.
11. Elenco dei subalterni assegnati.
12. Planimetria catastale particella 182 sub 2 abitazione.
13. Planimetria catastale particella 182 sub 3 magazzino.
14. Visura per soggetto.
15. Visura Catasto Terreni particella 182.

B) AVEPA – Agenzia veneta per i pagamenti

9. Contratto di affitto di fondo rustico.
10. Domanda Unica e Sviluppo Rurale 2023-2027 e Psr Conferme 2014-2022.
11. Schedario viticolo AVEPA prot. 196046/2024.

C) Allegati raccolti e/o prodotti dallo scrivente

1. N. 42 fotografie a colori.
2. Tavole tavola comparativa rilevato e progetto.
3. Comune di Susegana, titoli edilizi (solo nel fascicolo digitale).
 - 1) Concessione edilizia n. 284/87 – prot. 9712 del 4/7/1989.
 Ampliamento annesso rustico adibito alla conservazioni di vini con demolizione di preesistenza. Costituzione di vincolo d'uso ai sensi dell'art. 6, L.R. 5/3/1985 n. 24 a

favore del Comune di Susegana consistente nell'obbligo di conservare la destinazione annesso rustico sopra descritto.

Certificato di conformità in data 16/12/1991, prot. N. 13614 -20/12/1991 del Comune di Susegana.

2) Concessione in sanatoria in data 26/6/1991 pratica 65/90 per la realizzazione di una nuova recinzione in rete metallica e pali in cemento previa demolizione di quanto realizzato abusivamente e ripristino dei luoghi.

3) S.C.I.A in data 23/2/2018 - posa vasche interrato a tenuta per utilizzo agronomico di acque reflue da cantina.

4. Certificato di destinazione urbanistica in data 4/9/2024.

5. Titolo di provenienza: atto pubblico notarile di divisione a stralcio del Notaio Ferretto Lorenzo del 9 maggio 2019 repertorio n. 67140/21378 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 13 maggio 2019 al numero di registro generale 17791 e numero di registro particolare 12637.

6. Agenzia delle Entrate – S.P.I. Ispezione del 9/4/2025 Esecutato 1

7. Agenzia delle Entrate – S.P.I. Ispezione del 9/4/2025 Esecutato 2

8. Agenzia delle Entrate – S.P.I. Ispezione del 9/4/2025 Esecutato 3

9. Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).

10. Nota di trascrizione compravendita 1980 con istituzione della servitù a favore.

11. Elenco esecutati.

Segue Lotto 3

3.0 Lotto 3

Casa unifamiliare con garage e area scoperta di pertinenza.

3.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31049 Valdobbiadene, Vicolo Piave 1 /Viale della Vittoria.

L'immobile è situato in centro storico a ridosso di Piazza Marconi; la toponomastica agli atti pone l'immobile in Viale della Vittoria.

Ha l'ingresso pedonale ad est dal parco al Monumento "Valdobbiadene ai suoi Caduti" posto su Via Roma, mentre l'ingresso carrabile è a nord da Vicolo Piave.

Il giardino si sviluppa in parte su quote diverse, seguendo quelle degli ingressi.

L'abitazione, distribuita su tre piani, è collegata con una scala interna.

3.2 Identificazione catastale

Comune di Valdobbiadene (L565A) (TV)

Catasto Terreni - Foglio 16

Particella 491 Ente urbano, superficie 928 m².

Tipo mappale del 24/11/1981, pratica n. TV0239321 in atti dal 07/07/2004 (n. 54649.1/1981).

Catasto Fabbricati – Sezione A Foglio 16

Particella 491 Subalterno 1

Viale Vittoria, categoria F/1, consistenza 765 m².

Particella 491 Subalterno 2

Viale Vittoria, piano S1, Rendita Euro 176,01.

Categoria C/6, Classe 3, consistenza 48 m², dati di superficie totale 54 m².

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 24/11/1981, prot. n. 895.

Particella 491 Subalterno 3

Viale Vittoria, piano S1-T-1, Rendita Euro 1.484,81.

Categoria A/7, Classe 3, consistenza 11,5 vani, dati di superficie totale 275 m².

Totale escluse aree scoperte 266 m².

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 24/11/1981, prot. n. 896

(Allegati A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7)

3.3 Confini (da estratto di mappa, Foglio 16)

Nord particella 839; est particelle 494 (giardino pubblico) 1631, 2263; sud particella 2718; ovest particelle 1426, 1593, 1592 (Vicolo Piave).

3.4 Servitù attive o passive

Non risultano trascritte servitù attive o passive relative alla proprietà.

3.5 Titolo di provenienza

Abitazione costruita dal De cuius e resa abitabile nel 1975.

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 a favore dell'esecutato 2 e dell'esecutato 3.

Successione di T. E. voltura N. 15344.1/2011 -Pratica N. Tvo344219 in atti dal 21/09/2011.

Quote di proprietà:

Esecutato 2 - Proprietà per ½.

Esecutato 3 - Proprietà per ½. (Allegato B5)

3.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni

26/6/2008 n. 25108/5477

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Cosmo Umberto del 24 giugno 2008 repertorio n. 27447/11606

a favore di [REDACTED] con sede in Orsago (TV) C.F. [REDACTED] per capitale di € 330.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 495.000,00, durata 15 anni *a carico del De cuius T.E.* sugli immobili in descrizione.

21/11/2011 nn. 39091/8057

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Treviso Sez. Dist. Di Conegliano del 18 novembre 2011 repertorio n. 1215/2011

a favore di [REDACTED] con sede in Orsago (TV) C.F. [REDACTED] per capitale di € 750.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 800.000,00 *a carico degli esegutati 2 e 3* e sugli immobili in descrizione (assieme da altri).

25/11/2011 nn. 39770/8189

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Treviso Sez. Dist. Di Conegliano del 18 novembre 2011 repertorio n. 1240/2011

a favore di [REDACTED] con sede in Orsago (TV) C.F. [REDACTED] per capitale di € 148.137,45 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00 *a carico degli esegutati 2 e 3* e sugli immobili in descrizione (assieme da altri).

13/5/2019 nn. 17793/2785

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Ferretto Lorenzo del 9 maggio 2019 repertorio n. 67142/21380 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Orsago (TV) C.F. [REDACTED] per capitale di € 1.080.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.620.000,00, durata 19 anni 6 mesi 4 giorni, *a carico degli esegutati 2 e 3* e sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

17/2/2021 nn. 5800/844

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Treviso del 15 gennaio 2021 repertorio n. 165/2021 a favore di [REDACTED] con sede in Valdobbiadene (TV) C.F. [REDACTED]

[REDACTED] per capitale di € 91.001,82 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 130.000,00 *a carico degli esegutati 2 e 3* e sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

1/7/2021 nn. 26921/4163

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Treviso del 18 maggio 2021 repertorio n. 1703/2021 a favore di [REDACTED] con sede in Paese (TV) C.F. [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Avv. Elena Martini, V.le Montegrappa 18 Treviso, per capitale di € 40.336,49 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 50.000,00, *a carico degli esegutati 2 e 3* e sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

27/7/2023 nn. 28656/4179

Ipoteca addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 24 luglio 2023 repertorio n. 4495/11323 a favore di [REDACTED] con sede in Roma C.F. [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Viale Monte Grappa, 34 Treviso, per capitale di € 42.602,04 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 85.204,08, *a carico dell'esecutato 3* e sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

Trascrizioni

11/4/2014 nn. 9532/6879

Domanda Giudiziale dichiarazione di nullità di atti atto Tribunale di Treviso del 15 marzo 2014 repertorio n. 257 a favore di [REDACTED] *contro gli esecutati 2 e 3 più terzo soggetto estraneo all'esecuzione.*

30/5/2024 nn. 19824/14369

Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Treviso del 26 aprile 2024 repertorio n. 3150 a favore di [REDACTED] con sede in Napoli C.F. [REDACTED] *contro gli esecutati 2 e 3 sugli immobili in descrizione (assieme ad altri immobili e altri soggetti).*

Certificazione notarile Dottor Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 30/05/2024.

Le ispezioni in data 9/4/2025 hanno dato esito negativo in merito alla presenza di nuove formalità contro.

(Allegati B7 – S.P.I. ispezioni)

3.7 Descrizione del lotto

Abitazione in villino suddivisa su tre piani (S1-T-1) con garage e area scoperta di 765 m² così composta:

- *al piano interrato* da un garage, una taverna, una lavanderia, uno scantinato, una centrale termica accessibile solo dall'esterno;
- *al piano terra* da un ingresso, un androne scale, un soggiorno, un wc, una cucina, una sala pranzo;
- *al piano primo* da un disimpegno, due bagni, due camere doppie, due camere singole, tre terrazze.

Si segnala che le terrazze non sono state ispezionate in quanto l'immobile ha tutte le porte esterne e finestre chiuse in modo fisso, con pannelli in legno, per limitare le intrusioni per altro già verificatisi.

La struttura edilizia è composta da fondazioni continue su fondo ghiaioso, pilastri in cemento armato, muratura delle pareti contro terra in conglomerato cementizio armato, muratura perimetrale e interna in bi mattoni di laterizio, solai e soffitti in latero cemento, tetto a padiglione sostenuto da muretti in laterizio su solaio portante, tavellonato e manto di copertura in coppi. Esternamente ed internamente l'edificio è intonacato e dipinto.

La struttura edilizia non è coibentata in modo efficace con materiali isolanti termo acustici. L'edificio è stato reso abitabile nel 1975 e ha un'età di 50 anni.

3.7.1 Particella 491 Subalterno 1 - bene comune non censibile

Terreno di forma stretta e allungata, prevalentemente a prato, con una superficie catastale di 765 m² dotato di due ingressi staccati (pedonale – carrabile) contraddistinti da due cancelli ad anta in metallo e legno ad apertura manuale.

Per entrare in proprietà attraverso l'ingresso pedonale ad est, attraverso il parco al Monumento "Valdobbiadene ai suoi Caduti", è necessario salire alcuni gradini per poi raggiungere l'ingresso principale all'abitazione percorrendo un tratto in lieve pendenza marcato da lastre di pietra.

Per entrare attraverso l'ingresso carrabile – un cancello a due ante verso Vicolo Piave– si imbecca una rampa in discesa verso il garage che si stacca di quota dal resto del giardino.