

RENZO BONAN architetto
Viale IV Novembre, 10A
31100 TREVISO

TRIBUNALE DI TREVISO

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



LOTTO 4

Nuova relazione di stima

Valdobbiadene, opificio adibito a cantina

Giudice dell'esecuzione: Dott. Leonardo Bianco
Giuramento Perito Stimatore: 18/5/2024
Udienza di comparizione delle parti: 30/10/2025

Treviso, 24/9/2025



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.

La perizia è stata depositata il 18/4/2025.

Il 5/6/2025 il Giudice dell'esecuzione, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 21/05/2025, richiamate le richieste svolte dalle parte creditrici alla stessa udienza, ha così provveduto:

- 1) disposto la vendita dei beni immobili costituenti i Lotti 1, 2 e 3 di perizia, come da separata ordinanza di delega;
- 2) disposto che l'esperto stimatore ridefinisca il Lotto 4 secondo i criteri indicati nel verbale d'udienza 21/05/2025 (**esclusione dell'appartamento abusivo e nuova stima**), depositando al riguardo specifica relazione integrativa entro il 15/10/2025;
- 3) fissato l'udienza del **30/10/2025 ore 12.00** per le determinazioni riguardanti la vendita del Lotto 4 come ridefinito dallo stimatore.

4.0 Lotto 4 – nuova relazione di stima

Opificio adibito a cantina di vinificazione, conservazione, imbottigliamento e inscatolamento del vino.

4.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31049 Valdobbiadene, Viale Giuseppe Mazzini 21/23.

L'immobile è situato in centro storico a 200 metri da Piazza Marconi, la piazza principale dove si affacciano il Municipio e il Duomo di Santa Maria Assunta.

Gli ingressi pedonale e carrabile sono solo da Viale Mazzini in quanto l'area scoperta a disposizione è su questo lato.

4.2 Identificazione catastale

Comune di Valdobbiadene (L565A) (TV)

Catasto Terreni - Foglio 16

Particella 548 Ente urbano, superficie 2.000 m².

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 30/12/2005 Pratica n. TV0217330 in atti dal 30/12/2005 (n.217330.1/2005)

Catasto Fabbricati, Sezione A Foglio 16

Particella 548 Subalterno 1

Viale Giuseppe Mazzini, Piano T-1, Categoria D/8, Rendita Euro 3.479,30.

Intestazione dell'immobile: piena proprietà esecutato 4



Particella 548 subalterno 4

B.C.N.C. - Area scoperta di 991 m² comune ai sub. 1 e 3.

Annotazioni

La planimetria catastale della particella 548 subalterno 1 (D/8 Cantina di produzione) è datata 30/6/1940.

La dimostrazione grafica dei subalterni, depositata assieme ad una seconda planimetria riguardante l'abitazione al piano primo, non identifica esattamente la superficie scoperta attribuita al subalterno 4.

La planimetria del subalterno 1 (cantina), non essendo stata aggiornata dal 1940, non riporta gli ampliamenti eseguiti a nord e ad est - in parte legittimi, in parte abusivi - i quali saturano lo spazio disponibile fino al confine. In conclusione, la dimensione attribuita di 991 m² è errata.

Inoltre l'immobile è inserito nella mappa del Catasto Terreni con il sedime corrispondente all'esistente, introducendo un'ulteriore discrepanza nella rappresentazione.

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

4.3 Confini (da estratto di mappa, Foglio 16)

Nord particelle 2037 e 547; est particella 975; sud Viale Mazzini, ovest particella 850.

4.4 Servitù attive o passive

Non risultano trascritte servitù attive o passive relative alla proprietà.

4.5 Titoli di provenienza

Particella 548 Subalterno 1 - D/8, particella 548 Subalterno 4 ente comune.

Piena proprietà esecutato 4.

Si rileva catastalmente mutamento di denominazione - volture societarie del 19/7/2018 pubblico ufficiale Ferretto Lorenzo repertorio n. 66656 sede T6d registrazione volume it n. 12974, registrato in data 31 luglio 2018 mutamento di denominazione di impresa modello unico n. 187.1/2018 - pratica n. tv0094661 in atti dal 1/8/2018 la quale non risulta trascritta.

Si rileva trascritto atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio Renato Greco del 25/3/1983 repertorio n. 26845 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 12/4/1983 al numero di registro generale 7899 e numero di registro particolare 6513, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti antecedentemente al **03/01/1973**.

(Allegato B6 - nota mutamento denominazione)

4.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni

15/11/2018 nn. 40592/6983

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Ferretto Lorenzo del 12 novembre 2018 repertorio n. 66809/21079 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] n. [REDACTED] per capitale di € 1.080.000,00 oltre ad interessi



e spese per una somma complessiva di € 1.620.000,00, durata 20 anni, a carico dell'esecutato 4 contro le particella 548 Subalterno 1, Subalterno 4.

Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussiste un annotamento in data 13 maggio 2019 al n. 2366 di erogazione a saldo.

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]

[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 e sugli immobili in descrizione (assieme ad altri).

Debitore non datore di ipoteca C.F. [REDACTED]

Trascrizioni

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]

[REDACTED] contro gli esecutati 1, 2, 3, 4 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.

L'ispezione in data 9/4/2025 ha rilevato nei confronti dell'esecutato 4 la seguente iscrizione contro:

11/10/2024 nn. 36785/5776

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione (capitale € 21.288,44 Totale € 42.576,88) a favore di [REDACTED] contro l'esecutato 4 e sull'immobile part. 548 subalterno 1.

(Allegato B8 – S.P.I. ispezione in data 9/4/2025)

4.7 Descrizione generale del lotto

Trattasi di un opificio a tre piani adibito a cantina di produzione del vino prosecco il quale ospita, al piano primo lato strada, un'unità immobiliare abitativa esclusa dal lotto in vendita.

Situato a 200 metri dalla centrale Piazza Guglielmo Marconi sulla quale si affacciano il Municipio e il Duomo di Santa Maria Assunta, prospetta su Viale Mazzini - strada di ingresso al centro provenendo dal Montebellunese - e si caratterizza figurativamente attraverso un prospetto composto in modo regolare e simmetrico, con una parte centrale più alta segnata da un balcone d'affaccio, cinque finestre ad arco e un portone d'ingresso alla cantina.

Le due ali laterali mostrano finestre rettangolari e i fori di aerazione del tetto allineati regolarmente in modo simmetrico.

Al piano terra ci sono due altri ingressi: a sinistra l'ingresso all'appartamento al piano primo e all'ufficio commerciale, a destra l'ingresso ad uffici secondari.

L'immobile è documentato catastalmente nel 1940, ma la costruzione è probabilmente anteriore in quanto la schedatura attuata dal Comune di Valdobbiadene lo colloca in un periodo compreso tra il 1901 e il 1945.

L'edificio è stato classificato di interesse storico, architettonico e testimoniale (scheda 01785) e gli è stato attribuito un grado di protezione 3 che delimita le possibilità d'intervento alla Ristrutturazione edilizia conservativa (R.E.C.).



(Allegato B1 – fotografie cantina)
(Allegato B5 – schedatura edificio 1785)

Struttura edilizia

La cantina è stata costruita con fondazione presumibilmente continua, muratura in elevazione in mattone pieno e cemento, solai, pilatri e architravi in cemento armato.

La struttura portante del tetto a due falde utilizza il legno sotto forma di capriate, travi longitudinali e trasversali che reggono l'orditura portante del sottofondo in laterizio e del manto di copertura in coppi.

Lungo il corridoio centrale al piano primo la struttura del tetto è visibile ed accessibile, mentre nella due ali laterali la struttura è mascherata da pannelli isolanti o intonacata.

4.7.1 Particella 548 subalterno 4 - area scoperta BCNC

L'area scoperta di pertinenza è collocata quasi per intero a sud, verso Viale Mazzini, ove sono presenti gli accessi carrabile e pedonale.

Lungo il lato ovest è presente uno stretto corridoio di verde, situato tra il fabbricato ed il confine, sul quale affacciano alcune finestre e due porte di servizio. Il confine è qui delimitato da una rete metallica sorretta da ritti in ferro infissi su basamento in cemento.

Lungo Via Mazzini l'area è recintata con muretto in pietra e sovrastante inferriata composta da elementi in ferro lavorato; si stacca dal marciapiede in corrispondenza dell'accesso carrabile, individuato da due pilastri e due ante in ferro, con una lieve pendenza a salire ed è pavimentata con lastre in porfido.

Le due parti di area scoperta, a destra e sinistra dell'ingresso, sono a prato delimitato da una cordona, con qualche presenza arborea.

Il carico/scarico delle merci e il parcheggio dei mezzi avviene in questo spazio, dove prospetta il portone principale d'ingresso della cantina (civico 23).

L'ingresso pedonale di uguale fattura posto più a ovest (civico 21, anta metallica), conduce all'ingresso degli uffici commerciali e dell'abitazione attraverso un marciapiede individuato da una gettata di cemento.

Come già segnalato la superficie reale è inferiore a quella catastale dichiarata di 991 m², stimata - riferendosi ai confini indicati in mappa - circa 600 m².

4.7.2 Particella 548 Subalterno 1 – D/8 cantina

Edificio a due piani interi, più un terzo composto da una parziale soffitta centrale, edificato attorno agli anni '40 e utilizzato come cantina di vinificazione, conservazione, imbottigliamento e inscatolamento del vino.

L'impianto originale di distribuzione degli spazi è organizzato ai due lati di un ampio corridoio centrale che si allunga da nord a sud, formando un perimetro rettangolare; successivamente sono stati ampliati fino al confine i lati nord (due piani) ed est (un piano) saturando l'area disponibile e ottenendo, anche in questo caso, una forma rettangolare.

Piano terra

Entrando dal portone principale a sud da Viale Mazzini troviamo a sinistra un ufficio commerciale, un ripostiglio/spogliatoio con un WC e una centrale termica accessibile dall'esterno; tre depositi a doppia altezza, uno ospitante una cisterna in cemento e due cisterne in acciaio. Dal fondo del corridoio si entra in un magazzino "pieni" e poi, retrocedendo, troviamo un deposito vasche, la linea di imbottigliamento collocata nell'ampliamento ad est, tre depositi/magazzini intercomunicanti, un disimpegno, un vano tecnico impianti, un ufficio e un piccolo laboratorio di analisi. Altezza piano terra 3,86 m.



I pavimenti sono per la quasi totalità in cemento battuto ad uso industriale; in ceramica - con piastrelle di varie forme e dimensioni - lungo il corridoio est di imbottigliamento, negli uffici tecnici e di rappresentanza, nel bagno.

Le pareti sono rivestite in ceramica ove necessario, intonacate e dipinte eccetto i due depositi a sinistra a doppia altezza che non sono intonacati e mostrano le murature portanti al grezzo.

I serramenti per finestra sono in metallo nella zona produttiva, in legno con scuri esterni in legno sull'affaccio principale verso Viale Mazzini.

Il portone d'ingresso è il legno massiccio a due ante, le porte interne in legno a tavola o in metallo.

Lo stato di conservazione e manutenzione si può classificare mediocre ed è conseguente:

- alla vetustà dei materiali;
- all'usura di parti del pavimento in cemento nella zona vasche;
- alla presenza, in un paio di punti, di sfogliamento dell'intonaco dovuto ad infiltrazioni d'acqua piovana;
- alla presenza nel soffitto trasversale nord di macchie grigie dovute alle muffe formatisi per mancanza di areazione.

Piano primo

Il piano è raggiungibile attraverso una scala dritta in cemento, costruita accostata alla parte terminale del muro destro del corridoio.

Il distributivo è sempre organizzato attorno al corridoio centrale dove la struttura del tetto è visibile ed accessibile (h max 8,18 m), mentre nelle due ali laterali la stessa è mascherata da pannelli isolanti o intonacata. A quota di piano troviamo un corridoio centrale, un deposito vini a nord e un magazzino ad est.

Ad ovest non c'è solaio in quanto le cisterne sottostanti occupano la doppia altezza; ad est l'altezza è stata sfruttata per realizzare due soppalchi, sorretti da travi in legno.

Procedendo lungo il corridoio centrale verso sud, ossia Viale Mazzini, lo spazio dell'opificio è stato occupato da un'abitazione di servizio, identificata dal subalterno 3 ma esclusa dal lotto in vendita, la quale dispone di una porta che mette in comunicazione le due unità.

Altezze di piano variabili: 3,00 m - 3,28 m - 3,60 m (media) 8,18 m massima centrale.

I pavimenti del corridoio centrale sono in quadrotti di cemento e graniglia, il resto in cemento lisciato; le pareti sono intonacate e dipinte, i serramenti per finestra in metallo. A nord il deposito vini trasversale è stato rivestito sulle pareti e lungo la falda del tetto con pannelli di polistirolo da 4/5 cm. Lo stato di conservazione e manutenzione si può classificare mediocre.

(Allegato B1 - fotografie cantina)

Piano secondo

Infine, sempre nella parte centrale dell'opificio e con le dimensioni del sottostante soggiorno, è presente una soffitta accessibile con scala amovibile dal solo piano primo, assegnata al subalterno 3. Altezza piano soffitta 4,00 m.

Impianti

L'opificio dispone degli allacciamenti all'acquedotto e alla fognatura comunale.

Internamente è presente l'impianto elettrico ma non sono state rese certificazioni di conformità. I locali non sono riscaldati né raffrescati.

Ai fini della valutazione immobiliare saranno considerati solo gli impianti basilari in quanto quelli pertinenti all'attività produttiva (gruppi di continuità, aria compressa, distribuzione azoto ecc.) hanno una loro specificità che non può essere commercialmente trasferita con l'immobile.



Dimensioni

	Superfici lorde	
Piano terra	1.344,00 m ²	
Piano primo	633,00 m ²	
Totale	1.977,00 m²	
	Superfici non assentite *	
Piano terra	229,54 m ²	
Piano primo	58,54 m ²	
Soppalco	70,00 m ²	
Totale	358,08 m²	
A detrarre parte demolita	61,00 m ²	
Restano	297,08 m²	
Opificio in valutazione	1.679,92 m ²	
Area scoperta – sup. catastale	991,00 m ²	

* Le superfici non assentite, descritte successivamente, non saranno considerate a fini estimativi.

All'appartamento è stato assegnato catastalmente la soffitta al piano secondo, accessibile solo dal piano primo dell'opificio.

4.8 Destinazione urbanistica

Ai sensi del vigente strumento urbanistico l'area è così classificata:

Aree Idonee a condizione, 004 Stabilità dei versanti Art 4.1 punto 3 delle N.T. *	Superficie 100% - 1.996,31 m ²
Fragilità geologiche.	
Edifici con grado di protezione 3	Superficie 69,23% - 1.381,95 m ²
PGRA Alluvioni pericolo Zone di Attenzione (AA) come disposto da PGRA all'Art 9 delle N.T.A.	Superficie 60,80% - 1.213,83 m ²
PGRA Alluvioni rischio medio	Superficie 60,80% - 1.213,83 m ²
Vincolo paesaggistico - centri storici e bellezze panoramiche ai sensi Art 136 lett c-d del DLgs 42/2004 - Art. 3 2 punto 2 e Art 31 delle N.T.	Superficie 100% - 1.996,31 m ²
Zone P • Zona PR ~ Consolidato produttivo di riconversione - intervento diretto* (Artt. 7.3 e 7.1 delle N. T.)- intervento tramite PUA (Artt. 7.3 e 7.1 delle N. T.)	Superficie 100% - 1.996,31 m ²

Art. 7.2 Consolidato produttivo di riconversione (PR)

1. Sono aree produttive definite “non ampliabili” PR e soggette a riconversione che comprendono normalmente porzioni di territorio, edificato o parzialmente edificato, interessate dalla compresenza di più funzioni e che vanno evolute sul lungo termine secondo destinazioni che escludano attività industriali o artigianali non compatibili con il tessuto residenziale.

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- destinazioni d'uso residenziali e compatibili di cui all'art. 6.2 delle N.T.;
- le attività produttive esistenti e regolarmente assentite all'atto dell'adozione del P.I. 3 con destinazioni d'uso non contemplate al presente comma 2;



- c) attività di servizi alla popolazione pubblici e privati e attrezzature sportive e ricreative (discoteche, sale giochi e simili);
- d) attività operanti nell'ambito della lavorazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli locali ivi compresa la parte produttiva delle cantine agricole e/o agroindustriale.

Art. 7.4 Cantine e insediamenti agroindustriali diffusi

1. Le tavole di P.I. individuano con apposita simbologia, come nel nostro caso:

- le cantine appartenenti ad aziende agricole;
- gli insediamenti di tipo agroindustriale localizzati in zone diverse da quelle produttive di cui al precedente art. 7.3.

2. Gli interventi sulle fattispecie di cui al precedente comma vengono attuati come di seguito:

- per le cantine, considerate compatibili sia con il contesto insediativo che agricolo in cui sono localizzate, sono ammessi gli interventi previsti dalla normativa del relativo ambito oltre ad eventuale procedura SUAP;
- per gli insediamenti di tipo agroindustriale i nuovi interventi avvengono esclusivamente con procedura SUAP; sono sempre ammessi agli interventi di cui alle lett. a), b), c), e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 qualora compatibili con l'eventuale G.d.P.;

3. In caso di attivazione della procedura SUAP saranno adottati, qualora opportunamente applicabili, i seguenti indirizzi di intervento:

- a) gli ampliamenti dovranno essere eseguiti preferibilmente in aderenza con il fabbricato esistente;
- b) gli ampliamenti potranno avvenire anche su più piani ai fini della riduzione del consumo di suolo qualora le altezze siano compatibili con il contesto e non rappresentino un disvalore paesaggistico;
- c) gli interventi relativi ad edifici con G.d.P. sono subordinati alle disposizioni di cui all'art. 2.9 delle N.T.;
- d) i progetti dei singoli interventi dovranno essere studiati in modo da tutelare e sviluppare il verde esistente in osservanza a quanto prescritto alle N.T.;
- e) l'esercizio dell'attività ed il suo ampliamento sono subordinati al rilascio del "nulla osta acustico" da parte dell'ufficio ambiente ai sensi del "Regolamento comunale per la tutela dell'inquinamento acustico".
- f) le destinazioni d'uso consentite, oltre quelle specifiche del settore enologico, sono quelle complementari l'attività quali l'attività commerciale di vendita dei prodotti dell'azienda, uffici e servizi legati all'attività aziendale;
- g) la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a:
 - opere di urbanizzazione primaria: 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento relativa all'attività stessa, da destinare a parcheggio di uso pubblico, individuate anche in aree contigue a quelle oggetto di intervento purché funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione;
 - opere di urbanizzazione secondaria; 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento relativa all'attività stessa;
- h) la realizzazione dei parcheggi privati e ad uso pubblico dovrà essere condotta con tecniche e materiali che limitino al massimo l'impatto sull'ambiente circostante; qualora non sia prevista la presenza di inquinanti va privilegiato l'utilizzo di materiali drenanti ed assorbenti;
- i) le opere di urbanizzazione dovranno essere adeguate alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e di depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia



elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile a seconda della diversa ubicazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione ambientale e paesaggistiche delle risorse storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.

4. In ragione del potenziale impatto ambientale e paesaggistico delle strutture di cui al presente articolo, in caso di nuova costruzione dovrà essere sempre particolarmente valutata la compatibilità, in termini volumetrici, architettonici, dei materiali compositivi e delle colorazioni, con edifici contermini di pregio storico architettonico o testimoniale, anche qualora non soggetti a Gradi di protezione.

Art.2.13 Gradi di protezione (G.d.P.)

Gli edifici di interesse storico architettonico e testimoniale sono individuati con apposita simbologia nelle tavole di progetto unicamente al relativo Grado di Protezione (G.d.P.) come determinato e disciplinato ai successivi commi; la loro individuazione e la relativa schedatura sono riportate all'All. B "Gradi di Protezione Tipologie" alle N.T..

Nel caso in valutazione l'immobile ha un G.d.P. 3 con il quale sono ammessi al massimo interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa (REC) nonché quelli dei gradi precedenti.

Numero di schedatura 01785. *(Allegato B5)*

Cronologia autorizzazioni edilizie

30/6/1940 (data documento 15/4/1949)

Accatastamento cantina, piano terra e primo.

(Planimetria riutilizzata per ricostruzione storica).

17/9/1951 **prot. n. 7371**

Lavori di restauro interni e nuovo corpo di fabbrica sul lato nord est del fabbricato.

I lavori si intendono per la sola parte del fabbricato a destra entrando dall'ingresso principale.

(Tavola di progetto riutilizzata per ricostruzione storica).

27/11/1967 **prot. n. 12980**

Costruzione di un magazzino sul lato nord ed est dell'esistente fabbricato

(Tavola di progetto riutilizzata per ricostruzione storica).

13/1/1968 **prot. n. 1039**

Invito a ripresentare il progetto prevedendo l'ampliamento solo sul lato nord.

5/3/1968 **prot. n. 12980 n. 140/B di registro**

Autorizzazione ampliamento fabbricato industriale.

Prescrizioni: l'ampliamento abbia le caratteristiche di provvisorietà, l'accesso sia ad arco con portoni in legno. Inizio lavori 1/1/1970.

21/5/1969 **prot. n. 5313**

Intervento sul fronte stradale su Via Mazzini.

Sostituzione portoni in legno, soglie di finestre in pietra complete di stipiti, piattabande rettilinee e ad arco. Rifacimento balaustra e scarichi pluviali (solo descrizione testo).

12/08/2010 **prot. n. 18382**

Sanatoria per la sostituzione del porfido nel piazzale antistante la cantina.

15/4/2010 **prot. n. 65853/2009**

Nulla osta allacciamento alla fognatura comunale.

24/9/2016 **prot. n. 002887**

S.C.I.A. Segnalazione certificata inizio attività per demolizione vasche interne.

(con tavola di progetto)

7/1/2021 **SUAP - 00191280262-07012021-1203**



S.C.I.A. Segnalazione certificata inizio attività per modifiche interne alla cantina per realizzazione di un punto vendita (con tavola di progetto). Esito favorevole.

7/1/2021 Prot. n. 260

Pratica SUE n. 2021-0004-00 Miglioramento termico, posa pannelli fotovoltaici ed adeguamento degli impianti di un appartamento (con tavola di progetto).

30/6/2021

Autorizzazione paesaggistica con procedimento semplificato favorevole con prescrizioni sul colore degli impianti.

La stessa è stata rilasciata ai soli fini del Decreto Legislativo. del 22 gennaio 2004 n. 42 e non costituisce provvedimento definitivo, pertanto l'inizio dei lavori di cui all'oggetto, è subordinato al rilascio del Permesso di Costruire/decorrenza dei termini inerenti la Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

8/4/2022

Sopralluogo di verifica della fognatura.

14/4/2022 Prot. n. 9878

Avvio procedimento per illecito edilizio, Pratica Edilizia n. 2022-0138-00

Rilievo di opere edili arbitrarie. Assenza del titolo edilizio per le opere realizzate riferite alla rete degli scarichi delle acque reflue e meteoriche, nonché dell'installazione del depuratore interrato. Mancata definizione della pratica di allacciamento alla fognatura n.1705/F del 27-04-2010 di cui ora la competenza è in capo all'azienda Alto Trevigiano Servizi S.p.A.

9/6/2022 Prot. 14854

SUAP - 02325210264-09062022-1003 - SOC. A.T.S. S.R.L.

Richiesta di nulla osta per adeguamento impianto fognario, sanatoria per adeguamento fognature - esito favorevole.

25/7/2022

Alto Trevigiano Servizi Spa, richiesta pozzetto di campionamento scarichi fognari.

(Allegati B5 – titoli edilizi)

4.9 Conformità edilizia

A seguito del rilievo, del sopralluogo e dell'analisi della documentazione fornita dal Comune di Valdobbiadene, nonché del colloquio con il tecnico comunale di turno è emerso che ***l'immobile presenta diverse difformità edilizie sostanziali.***

L'analisi si è delineata problematica per una serie di elementi che saranno qui sotto elencati.

1) Carenza documentale

La documentazione progettuale estratta dall'Archivio Tecnico oltre ad essere datata è risultata frammentaria ed incompleta.

Per ricostruire una rappresentazione in pianta dell'insieme si è dovuto giocare forza sovrapporre tre diverse cartografie:

- la planimetria catastale del 1940, l'unica che delinea i due piani della costruzione e permette una visione completa;
- l'autorizzazione edilizia del 1951, ossia i lavori di restauro interni e la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica sul lato nord est del fabbricato;
- l'autorizzazione edilizia del 1968, ossia la costruzione di un magazzino sul lato nord ed est dell'esistente fabbricato.

Il risultato della sovrapposizione dei tre layers è visibile nella Tavola 1 - documentazione agli atti. Vi è consapevolezza che le diverse cartografie hanno finalità descrittive diverse (fiscale l'una, urbanistica le altre) ma non vi è modo altrimenti di pervenire ad una base comparativa di riferimento.

(Allegato B2 – tavola 1 documentazione agli atti)



2) Valutazione delle difformità

Attraverso questa ricostruzione cartografica, comparata con il rilievo dell'esistente Tavola 2 - "Rilievo dell'esistente" (*Allegato B3*), si sono potute individuare le opere difformi realizzate dal 1968 in poi e descritte nella Tavola 3 - Comparativo documentazione rilevato (*Allegato B4*).

In dettaglio:

1) Cantina, piano terra, lato est: tutto lo spazio che attualmente ospita la linea di imbottigliamento per 216 m² lordi.

2) Cantina, piano primo, lato est: lo spazio adibito a deposito vini, e C.T. per 45 m².

3) Cantina, piano terra, lato ovest, magazzino sporgente a confine di 13,54 m².

4) Cantina, piano primo, lato ovest, magazzino sporgente a confine di 13,54 m².

In pratica è stato realizzato quanto indicato nella tavola di progetto del 1968 senza osservare la prescrizione Sindacale che autorizzava la costruzione del solo lato nord, mantenendo un carattere di provvisorietà.

Oltre a ciò, il vano ad est è stato ulteriormente prolungato fino al lato sud dell'edificio, saturando l'area.

5) Cantina, piano primo, parte interna est: creazione di due soppalchi per deposito merci, periodo non precisabile, superficie 70 m².

6) Cantina, piano primo, parte interna ovest: appare demolita una superficie di piano pari a 61 m², come appare invece indicata nella planimetria catastale.

(*Allegati B3/B4 – tavola 2 stato rilevato; tavola 3 comparativa documentazione rilevato*)

3) Mancata vigilanza urbanistica

La responsabilità dell'Ente pubblico, per quanto riguarda la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, è stata ben definita nel 1985 ai sensi dell'art. 4 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47: spetta al Sindaco l'esercizio della stessa nel territorio comunale attraverso l'operato degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria.

Nel caso in valutazione appare evidente che nel periodo dal dopo guerra agli anni 70, pur trattandosi di un edificio situato a duecento metri dalla casa Comunale, in pieno centro cittadino e lungo una strada di grande traffico, la vigilanza è stata carente.

Purtroppo le analisi attuali non possono che discendere da fatti realizzatisi in un'epoca con standard di controllo dell'edificato e rappresentazione grafica ben diversi dagli attuali.

Che le cose siano ora cambiate è dimostrato dal fatto che la proprietà è stata oggetto due volte (2010 e 2022) di segnalazione all'autorità pubblica per l'esecuzione di opere non conformi o non autorizzate (rifacimento piazzale in porfido e allaccio alla fognatura comunale), le quali sono state poi regolarizzate.

Lo stato di fatto con difformità è stato sempre documentato in tutte le pratiche edilizie dal 2016 al 2022.

4) Mancata quantificazione degli oneri e sanzioni da parte degli Enti preposti.

Il colloquio con il Tecnico Comunale è servito ad individuare una linea interpretativa degli abusi, ma l'Ente Locale non ha fornito alcuna quantificazione di oneri e sanzioni, in particolare per l'eventuale fiscalizzazione degli abusi edilizi ai sensi art. 34 e art. 33 D.P.R. 380/2001 Testo Unico Edilizia.

E' noto che gli Enti preposti al controllo non rilasciano pareri preliminari e si esprimono sulla legittimità delle opere solo a seguito di una domanda di permesso di costruire presentata dal titolare dei diritti.

Si ricorda che la fiscalizzazione dell'abuso edilizio, ai sensi dell'art. 34 e art. 33 D.P.R. 380/2001 *spetta come valutazione all'Ufficio Tecnico Comunale, come pure il calcolo della sanzione; per*



gli immobili ad uso diverso dal residenziale la sanzione è pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, **determinato – in questo caso - dall'Agenzia del Territorio (Catasto).**

Con l'entrata in vigore della Legge 105/2024, di conversione del D.L. 69/2024 Decreto Salva Casa, **sono stati modificati gli importi delle sanzioni pecuniarie** previste dall'art. 34, commi 2 e 2-bis.

Le sanzioni sono ora aumentate, **passando dal doppio al triplo** rispetto ai precedenti valori, in relazione alla fiscalizzazione delle parziali difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa, qualora non sanabili e non eliminabili.

In conclusione quanto esposto in perizia dovrà avere, dal punto di vista economico, un valore largamente orientativo; è volto a semplificare la valutazione economica di partenza ed orientare l'acquirente evidenziando il contesto edilizio e normativo particolarmente complicato.

Già stabilire la data di realizzazione dell'appartamento appare un'operazione sommaria e imprecisa, la quale, in mancanza di autodenuncia dei proprietari, può trarre spunto da frammenti informativi.

Si ricorda, tra l'altro, che si tratta di un edificio di interesse storico architettonico e testimoniale con G.d.P. "3" relativo agli edifici trasformati in modo reversibile rispetto ai caratteri tipologici originari.

5) Ipotesi di sanatoria e demolizioni

Opere sanabili in via presuntiva si possono considerare:

a) Cantina, piano primo, parte interna est: creazione di due soppalchi per deposito merci, periodo non precisabile. Superficie 70 m².

b) Cantina, piano primo, parte interna ovest: appare demolita una superficie di piano pari a 61 m², come appare invece indicata nella planimetria catastale,

Fatte salve tutte le analisi e certificazioni di tipo statico che ne conseguono.

Opere fiscalizzabili in quanto la demolizione terra-cielo può comportare pregiudizio statico per la parte in conformità, con onere della prova del livello di rischio a carico dei proprietari, sono:

c) Cantina, piano primo, lato est: lo spazio adibito a deposito vini, e C.T. per 45 m² compresa la parte sottostante al piano terra per un totale di 90 m².

d) Cantina, piano terra e primo lato ovest, magazzino sporgente a confine di 13,54 m² per un totale di 27,08 m².

In questo caso, trattandosi di un opificio, la valutazione del costo di fiscalizzazione sarebbe in capo all'Agenzia delle Entrate: la sanzione è pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile.

Opere da demolire in quanto non rispettano la distanza minima dai confini e non creano pregiudizio alla statica dell'edificio.

e) Cantina, piano terra, lato est: tutto lo spazio che attualmente ospita la linea di imbottigliamento per 216 m² lordi fino al vano tecnico a sud, esclusa parte c) sopra indicata.

A completamento delle pratiche edilizie va depositata una S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità la quale prevede le seguenti allegazioni:

- copia della ricevuta di versamento dei Diritti di Segreteria;
- copia della richiesta di accatastamento corredata degli elaborati grafici catastali;
- dichiarazione conformità dell'opera rispetto al progetto approvato a firma del Richiedente e sottoscritta dal Direttore dei lavori, di , nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri



e della salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 recante inoltre l'indicazione delle date di inizio e fine lavori;

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico;
- certificazione Energetica ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs 311/2006;
- copia del Certificato di Collaudo Statico ai sensi dell'art.67 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate, alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n°. 380 (ex L. 213/89) a firma del Direttore dei lavori;
- certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori dell'impresa esecutrice e del committente.

6) Costi di sistemazione

I costi stimati riguarderanno la sola cantina e comprenderanno quanto elencato precedentemente.

Regolarizzazione

- a) Regolarizzazione dei due soppalchi per deposito merci;
- b) Regolarizzazione della demolizione di una superficie di piano pari a 61 m², come appare invece indicata nella planimetria catastale.

Fiscalizzazione

- c) Cantina, piano terra e primo, lato est: lo spazio adibito a deposito vini e C.T. compresa la parte sottostante al piano terra;
- d) Cantina, piano terra e primo lato ovest, magazzino sporgente.

Demolizione

- e) Cantina, piano terra, lato est: tutto lo spazio che attualmente ospita la linea di imbottigliamento per 216 m² lordi fino al vano tecnico a sud, esclusa parte c) sopra indicata.

Viene stimato un costo per le pratiche edilizie attinenti omni comprensivo di onorari professionali, autorizzazioni, pratiche catastali, spese, sanzioni, oneri e diritti pari a Euro 50.000,00.

Viene stimato un costo complessivo per opere materiali da eseguire: rimozioni, demolizioni e smaltimento, ricostruzioni (muro perimetrale est e recinzione) per un totale Euro 50.000,00.

L'importo complessivo di € 100.000,00 è da considerarsi quindi il risultato di un semplice parere di stima per orientare l'acquirente e non è determinato da un computo metrico estimativo, il quale non è nemmeno previsto nell'incarico.

L'importo è perciò largamente di massima e può contenere degli attivi o dei passivi in quanto dipenderà dalla quantificazione definitiva degli organi preposti.

Conformità catastale

Nelle annotazioni alla descrizione catastale (cap. 4.2) sono state indicate le problematiche riscontrate. Le nuove planimetrie catastali dovranno essere aggiornate a seguito delle determinazioni prese.

Attestato di prestazione energetica

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

Allo stato attuale non è prevista la redazione trattandosi di un fabbricato produttivo sprovvisto di impianti di climatizzazione e che non è oggetto di interventi migliorativi energetici.



4.9 Disponibilità dell'immobile

La cantina, in quanto opificio produttivo, è stata affittata ad altra società composta da familiari omonimi a seguito di contratto stipulato il 10/11/2016 (registrato il 15/11/2016) con scadenza il 31/10/2025.

Il canone annuo è stato stabilito in € 36.000 annue più IVA da pagarsi in dodici rate mensili di € 3.000,00 più IVA entro il giorno cinque di ogni mese, oltre ad eventuali aggiornamenti ISTAT di legge. Da quanto dichiarato nel prospetto fornito dall'Agenzia delle Entrate è stato mantenuto lo stesso importo del canone.

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

(Allegato B7 – contratto di affitto)

4.9.1 Verifica di congruità del canone di locazione

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

Verificati i prezzi medi delle locazioni di immobili produttivi, con il conforto dell'Agenzia delle Entrate, il canone di locazione si può considerare congruo.

4.10 Divisibilità

Data la configurazione e la tipologia attuale, non è possibile e conveniente procedere ad una vendita frazionata della cantina.

4.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza 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'opificio, 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.

La caratterizzazione figurativa del prospetto verso Via Mazzini aiuta a connotare bene l'attività commerciale e a fornire un riferimento visivo.

Gli elementi decrementali di valore riguardano il limitato spazio a parcheggio, l'età del fabbricato, la complicata situazione urbanistica che prevede interventi di sistemazione e regolarizzazione.

Si ricorda che lo strumento urbanistico considera la cantina, individuata con apposito simbolo nella cartografia di progetto, compatibile con il contesto insediativo in cui è localizzata.

Prezzi medi richiesti dal mercato

La collocazione centrale dell'opificio e la destinazione d'uso non consente di avere immobili comparabili per estrarre valori omogenei.

La valutazione utilizzerà un valore adeguato allo stato di fatto 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 opificio	1.679,92 m ²	€ 400,00	€ 672.000,00
Area scoperta	991 m ² ⁽¹⁾	€ 20,00	€ 20.000,00
Totale			€ 692.000,00
A sottrarre i costi di regolarizzazione			€ 100.000,00
Restano			€ 592.000,00
Deprezzamento 20% ⁽²⁾			118.000,00
Prezzo base d'asta arrotondato			€ 474.000,00

⁽¹⁾ viene mantenuta la dimensione catastale

⁽²⁾ percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari

4.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta LOTTO 4

Proprietà per l'intero, esecutato 4

Prezzo base d'asta Lotto 4: € 474.000,00

(Euro quattrocento settanta quattromila/00).

Si precisa che il prezzo stimato è lo stesso formato nella perizia agli atti in data 18/4/2025.

LIMITI E RISERVE

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto non è possibile intendere che questo sostituisca l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano



all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti, grafici e di dettaglio.

I costi di regolarizzazione indicati sono largamente di massima e possono contenere degli attivi o dei passivi, in quanto sono formulati in termini orientativi e previsionali finalizzati alla formazione del valore immobiliare a base d'asta.

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

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Treviso, 24/9/2025

Lo stimatore

Elenco allegati Lotto 4

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 548 sub 1 opificio.
5. Visura esecutato 4.
6. Visura Catasto Terreni particella 548.

B) Allegati raccolti e/o prodotti dallo scrivente

1. N. 42 fotografie cantina.
2. Tavola 1 – documentazione agli atti.
3. Tavola 2 – stato rilevato.
4. Tavola 3 – comparativa documentazione/rilevato.
5. Comune di Valdobbiadene, titoli edilizi (solo nel fascicolo digitale).

17/9/1951 prot. n. 7371

Lavori di restauro interni e nuovo corpo di fabbrica sul lato nord est del fabbricato. I lavori si intendono per la sola parte del fabbricato a destra entrando dall'ingresso principale. *(Tavola di progetto riutilizzata per ricostruzione storica).*

27/11/1967 prot. n. 12980

Costruzione di un magazzino sul lato nord ed est dell'esistente fabbricato *(Tavola di progetto riutilizzata per ricostruzione storica).*

13/1/1968 prot. n. 1039

Esito istanza, invito a ripresentare il progetto prevedendo l'ampliamento solo sul lato nord.

5/3/1968 prot. n. 12980 n. 140/B di registro

Autorizzazione ampliamento fabbricato industriale.



Prescrizioni: l'ampliamento abbia le caratteristiche di provvisorietà, l'accesso sia ad arco con portoni in legno. Inizio lavori 1/1/1970.

21/5/1969 prot. n. 5313

Intervento sul fronte stradale su Via Mazzini.

Sostituzione portoni in legno, soglie di finestre in pietra complete di stipiti, piatta bande rettilinee e ad arco. Rifacimento balaustra e scarichi pluviali (solo descrizione testo).

12/08/2010 prot. n. 18382

Sanatoria per la sostituzione del porfido nel piazzale antistante la cantina.

15/4/2010 prot. n. 65853/2009

Nulla osta allacciamento alla fognatura comunale.

24/9/2016 prot. n. 002887

S.C.I.A. Segnalazione certificata inizio attività per demolizione vasche interne. (con tavola di progetto)

7/1/2021 SUAP - 00191280262-07012021-1203

S.C.I.A. Segnalazione certificata inizio attività per modifiche interne alla cantina per realizzazione di un punto vendita (con tavola di progetto). Esito favorevole.

7/1/2021 Prot n. 260

Pratica SUE n. 2021-0004-00 Miglioramento termico, posa pannelli fotovoltaici ed adeguamento degli impianti di un appartamento (con tavola di progetto).

30/6/2021

Autorizzazione paesaggistica con procedimento semplificato favorevole con prescrizioni sul colore degli impianti.

La stessa è stata rilasciata ai soli fini del Decreto Legislativo. del 22 gennaio 2004 n. 42 e non costituisce provvedimento definitivo.

8/4/2022

Sopralluogo di verifica della fognatura.

14/4/2022 Prot. n. 9878

Avvio procedimento per illecito edilizio, Pratica Edilizia n. 2022-0138-00

Rilievo di opere edili arbitrarie. Assenza del titolo edilizio per le opere realizzate riferite alla rete degli scarichi delle acque reflue e meteoriche, nonché dell'installazione del depuratore interrato. Mancata definizione della pratica di allacciamento alla fognatura n.1705/F del 27-04-2010 di cui ora la competenza è in capo all'azienda Alto Trevigiano Servizi S.p.A.

9/6/2022 Prot. 14854

SUAP - 02325210264-09062022-1003 - SOC. A.T.S. S.R.L.

Richiesta di nulla osta per adeguamento impianto fognario, sanatoria per adeguamento fognature - esito favorevole.

25/7/2022

Alto Trevigiano Servizi Spa, richiesta pozzetto di campionamento scarichi fognari.

Schedatura edificio n. 1785.

6. Titolo di provenienza opificio cantina: atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio Renato Greco del 25/3/1983 repertorio n. 26845 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 12/4/1983 al numero di registro generale 7899 e numero di registro particolare 6513.
7. Agenzia delle Entrate – contratto di affitto.
8. Agenzia delle Entrate – S.P.I. Ispezioni in data 9/4/2025.
9. Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).
10. Elenco esecutati.

