DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

TRIBUNALE DI TREVISO
– Cancelleria Esecuzioni Immobiliari –
G.E. DOTT. BIANCO LEONARDO
ESPERTO STIMATORE DOTT. AGR. DAL MOLIN FABRIZIO

ES. IMM. 568/2019 – INTEGRATA CON I BENI PIGNORATI NEL'AMBITO DELL'ES. IMM. 405/2023

PARTI NEL PROCEDIMENTO

ESECUTATO 1 ESECUTATO 2 ESECUTATO 3	DEBITORI ESECUTATI
[redacted]	ESECUTANTE
[redacted]	INTERVENUTI
Fabbricati, terreni agricoli coltivati a vigneto, seminativo, viabilità, accessi e capezzagne ubicati a Oderzo (TV) – Frazione di Rustignè	BENI ESPROPRIATI

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

PERIZIA DI STIMA

del sottoscritto Dott. Agr. Dal Molin Fabrizio, residente in Castelfranco Veneto (TV) Via Gallio n° 17 e Studio in Via Degli Abeti n° 2 - Cod. Fisc. DLM FRZ 58P29 F595F - iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Treviso al n° 118.

1 - PREMESSA

In data 12/04/024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione n. 405/2023 RG Dott.ssa Paola Torresan, rilevato che i beni pignorati fanno parte di un unico compendio immobiliare, di cui una parte risulta già attinta da pignoramento nella procedura n. 568/2019 RG, ha disposto la riunione del procedimento n. 405/2023 RG a quello portante n. 568/2019 RG.

In data 12/12/2024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione n. 568/2019 RG Dott. Leonardo Bianco ha disposto che il sottoscritto Esperto Stimatore rediga e depositi una integrazione della perizia ridefinendo i Lotti 1, 2 e 3, non ancora venduti, con inclusione negli stessi dei beni immobili pignorati nell'ambito della procedura riunita n. 405/2023 RG e con aggiornamento del valore di stima, ove necessario, assegnando termine per il deposito della relazione integrativa fino al 28/02/2025 e rinviando l'esame all'udienza del 12/03/2025 ore 11.20.

Lo scrivente precisa che la presente relazione integrativa riguarda esclusivamente i beni pignorati nell'ambito dell'Es. Imm. 405/2023. Detti beni entrano a far parte dei lotti di valutazione della stima del 2022 integrandone i valori

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

di stima.

Inoltre viene costituito il lotto n. 5 comprendente terreni a seminativo in proprietà degli esecutati per la quota di 1/5 della piena proprietà.

La valutazione dei lotti da 1 a 3 effettuata dallo scrivente nel 2022 viene aggiornata in quanto il contratto di affitto avente scadenza 10/11/2025 è ormai prossimo al termine e, pertanto, non è più opportuno considerarne il peso sul valore di stima.

Infine si precisa che il lotto n. 4 è già stato venduto. Per tale motivo le valutazioni interesseranno solamente i beni oggetto del nuovo pignoramento.

Per tutte le descrizioni e considerazioni riguardanti i beni già stimati nel 2022 si rimanda alla precedente relazione estimativa.

Al termine della presente relazione si riporta un quadro ti riepilogo aggiornato delle valutazioni riguardante i 5 lotti di vendita.

Dai sopralluoghi effettuati presso i beni pignorati, dalle visure e dagli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, l'Agenzia del Territorio di Treviso, l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo e l'ufficio AVEPA di Treviso, dalle analisi e dai conteggi svolti, il sottoscritto è pervenuto ai risultati che di seguito espone in descrizione.

2 – BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO INTEGRATIVO

I beni oggetto della presente valutazione sono situati in provincia di Treviso nel Comune di Oderzo – Frazione di Rustignè – Via Prà Gatta n. 4 (Doc. 1 – integrazione della documentazione fotografica).

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

Essi sono costituiti da terreni agricoli.

Individuazione catastale:

Immobile 1: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 277 di ha.a.ca 0.59.11 suddiviso in particella n. 277 AA di ha.a.ca. 0.49.00 – qualità vigneto cl. 2 – RD € 50,08, RA € 31,63 – e particella n. 277 AB di ha.a.ca. 0.10.11 – qualità seminativo cl. 3 – RD € 5,92 , RA € 3,65 – possesso del diritto di piena proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 ciascuno per la quota di 1/2.

Immobile 2: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 289 di ha.a.ca 0.40.89, qualità vigneto cl. 2 – RD € 41,79, RA € 26,40 – possesso del diritto di piena proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 ciascuno per la quota di 1/2.

Immobile 3: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 326 di ha.a.ca 0.52.85, qualità vigneto cl. 3 – RD € 32,28, RA € 32,75 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Immobile 4: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 73 di ha.a.ca 0.01.07 – qualità seminativo cl. 2 – RD € 0,79, RA € 0,52 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Immobile 5: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 746 di ha.a.ca 0.01.05 – qualità prato cl. 2 – RD € 0,21, RA € 0,19 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Immobile 6: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 747 di ha.a.ca 0.01.25 – qualità prato cl. 2 – RD € 0,25, RA € 0,23 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Immobile 7: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 32 particella n. 266 di ha.a.ca 0.01.90 – qualità relitto stradale – RD € 0,00, RA € 0,00 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Immobile 8: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 32 particella n. 273 di ha.a.ca 0.02.88, suddiviso in particella n. 273 AA di ha.a.ca. 0.02.00 – qualità vigneto cl. 2 – RD € 2,27, RA € 1,29 – e particella n. 273 AB di ha.a.ca. 0.00.88 – qualità relitto stradale – RD € 0,00, RA € 0,00 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

Immobile 9: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 293 di ha.a.ca 0.07.50, suddiviso in particella n. 293 AA di ha.a.ca. 0.05.00 – qualità seminativo cl. 3 – RD € 2,93, RA € 1,81 – e particella n. 293 AB di ha.a.ca. 0.02.50 – qualità prato cl. 2 – RD € 0,63, RA € 0,45 – possesso per 1/5 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Immobile 10: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 294 di ha.a.ca 0.00.13, qualità prato cl. 2 – RD € 0,13, RA € 0,09 – possesso per 1/5 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Immobile 11: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 295 di ha.a.ca 0.00.28, qualità prato cl. 2 – RD € 0,07, RA € 0,05 – possesso per 1/5 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Immobile 12: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 288 di ha.a.ca 0.00.60, qualità seminativo cl. 3 – RD € 0,35, RA € 0,22 – possesso per 1/5 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Immobile 13: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 17 di ha.a.ca 0.01.15, qualità prato cl. 2 – RD € 0,29, RA € 0,21 – possesso per 1/5 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Immobile 14: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 323 di ha.a.ca 0.30.00, qualità semin. arbor. cl. 3 – RD € 16,01, RA € 10,85 – possesso per 1/5 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Immobile 15: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 324 di ha.a.ca 0.00.35, qualità semin. arbor. cl. 3 – RD € 0,19, RA € 0,13 – possesso per 1/5 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Immobile 16: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 325 di ha.a.ca 0.01.95, qualità semin. arbor. cl. 3 – RD € 1,04, RA € 0,70 – possesso per 1/5 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Immobile 17: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 15 di ha.a.ca 0.00.09, qualità semin. arbor. cl. 3 – RD € 0,05, RA € 0,03 – possesso per 1/5 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Immobile 18: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 16 di ha.a.ca 0.03.25, qualità prato cl. 2 – RD € 0,65, RA € 0,59 – possesso per 1/5 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

Immobile 19: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 741 di ha.a.ca 0.03.80, qualità prato cl. 2 – RD € 0,76, RA € 0,69 – possesso per 1/5 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Immobile 20: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 742 di ha.a.ca 0.02.60, qualità prato cl. 2 – RD € 0,52, RA € 0,47 – possesso per 1/5 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Immobile 21: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 743 di ha.a.ca 0.00.87, qualità prato cl. 2 – RD € 0,17, RA € 0,16 – possesso per 1/5 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Immobile 22: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 32 particella n. 2 di ha.a.ca 0.47.46, qualità seminativo cl. 3 – RD € 30,23, RA € 17,16 – possesso per 1/5 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Immobile 23: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 32 particella n. 3 di ha.a.ca 0.56.00, qualità semin. arbor. cl. 3 – RD € 35,67, RA € 20,25 – possesso per 1/5 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

Confini:

- per le particelle censite al Catasto Terreni di Oderzo Fg. 31 mm.nn. 277, 289: nord: altro foglio di mappa; est: mm.nn. 291, 292; sud: m.n. 772; ovest mm.nn. 4, 52
- per le particelle censite al Catasto Terreni di Oderzo Fg. 31 mm.nn. 326, 323, 15, 16 (i confini fisici sono diversi da quelli catastali per rettifica del canale): nord: canale, m.n. 324, 743; est: mm.nn. 13, 744; sud: mm.nn. 121, 171; ovest m.n. 874 altro foglio di mappa.
- per le particelle censite al Catasto Terreni di Oderzo Fg. 31 mm.nn. 17, 288, 324, 325, 741, 742, 743, 293, 294, 295 (i confini fisici sono diversi da quelli catastali per rettifica del canale): nord: mm.nn. 4, 298, 179, 409; est: m.n. 139; sud: m.n. 323, 15, 16 canale; ovest altro foglio di mappa.
- per le particelle censite al Catasto Terreni di Oderzo Fg. 31 mm.nn. 73, 746,

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

747: nord: m.n. 35, canale; est: mm.nn. 339, 137; sud: m.n. 752; ovest strada.

- per le particelle censite al Catasto Terreni di Oderzo Fg. 32 mm.nn. 273, 266: nord e est: altro foglio di mappa; sud e ovest: m.n. 427.
- per le particelle censite al Catasto Terreni di Oderzo Fg. 31 mm.nn. 2, 3: nord: strada; est: m.n. 270; sud: mm.nn. 267, 9, 328; ovest: mm.nn. 370, 399, 8.

Si precisa infine che in data 17/12/2024 è stata presentata la nota di trascrizione n. 46890 Gen. 33815 Part. dell'atto giudiziario del 04/12/2024 rep. n. 2045, riguardante la sentenza del Tribunale di Treviso che dispone l'accettazione tacita di eredità in favore degli esecutati 1 e 2 contro [redacted] e la conseguente acquisizione, da parte dei medesimi, dei beni pignorati riguardanti l'Es. Imm. 405/2023 (Doc. 2)

Si allegano le visure catastali aggiornate delle nuove particelle (Doc. 3), e gli estratti di mappa dei lotti (Doc. 4).

2 – COMPOSIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA A SEGUITO DELL'INCULSIONE DEI BENI PIGNORATI CON L'ES. IMM. 405/2023

2.a – BENI INCLUSI NEL LOTTO N. 1

Il lotto n. 1, sulla base della relazione di stima iniziale (anno 2022), comprende i seguenti beni:

- Catasto Fabbricati – Comune di Oderzo Sez. F Fg. 4 particella n. 427. Sub 2 - abitazione Cat. A/2 cl. 2 – p. 1-2.
- Catasto Fabbricati – Comune di Oderzo Sez. F Fg. 4 particella n. 427 Sub 3 - abitazione Cat.A/2 cl. 2 – p. 1-2

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

- Catasto Fabbricati – Comune di Oderzo Sez. F Fg. 4 particella n. 427 Sub 1 – annessi rustici Cat. D/10 – p. T.

- Catasto Fabbricati – Comune di Oderzo Sez. F Fg. 3 particella n. 753 Sub 1 graffato al sub 2 – tettoia Cat. C/2 cl. 3 – p. T.

- Catasto Terreni – Comune di Oderzo Fg. 32 particella n. 427 comprendente una parte di vigneto autorizzato nello schedario viticolo.

A questi si aggiungono i seguenti beni pignorati con l'esecuzione immobiliare n. 405/2023:

- **Catasto Terreni – Comune di Oderzo Fg. 32 particella n. 266**, superficie mq 190 – qualità relitto stradale – proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno);

- **Catasto Terreni – Comune di Oderzo Fg. 32 particella n. 273** superficie mq 288, suddivisa in 273 AA di mq 200 – qualità vigneto cl. 2 – RD € 2,27 RA € 1,29 – e 273 AB, superficie mq 88 – qualità relitto stradale – proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno).

Si tratta di porzione di vigneto confinante con la particella n. 427 e di strada di accesso al centro aziendale.

2.b – BENI INCLUSI NEL LOTTO N. 2

Il lotto n. 2, sulla base della relazione di stima inziale (anno 2022), comprende i seguenti beni:

- Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 4 di ha.a.ca 2.18.83 di cui ha.a.ca. 1.22.59 – qualità seminativo cl. 3 – RD € 71,75, RA € 44,32 – e ha.a.ca. 0.96.24 – qualità vigneto cl. 2 – RD € 98,36, RA € 62,13 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 (ciascuno per la quota di 1/2).

- Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 52 di ha.a.ca 2.18.42 di cui ha.a.ca. 0.86.17 – qualità seminativo cl. 3 – RD € 50,43, RA €

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

31,15 – e ha.a.ca. 1.32.25 – qualità vigneto cl. 2 – RD € 135,17, RA € 85,38 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 (ciascuno per la quota di 1/2).

- Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 179 di ha.a.ca 1.19.00 di cui ha.a.ca. 0.52.98 – qualità vigneto cl. 2 – RD € 54,15, RA € 34,20 – ha.a.ca. 0.66.02 – qualità seminativo cl. 2 – RD € 52,21, RA € 32,39 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 (ciascuno per la quota di 1/2).

- Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 296 di ha.a.ca 0.97.23 – qualità seminativo cl. 3 – RD € 56,91, RA € 35,15 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 (ciascuno per la quota di 1/2).

- Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 297 di ha.a.ca 0.74.76 di cui ha.a.ca. 0.67.47 – qualità vigneto cl. 2 – RD € 65,47, RA € 43,56 – e ha.a.ca. 0.07.29 – qualità seminativo cl. 3 – RD € 3,89, RA € 2,64 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 (ciascuno per la quota di 1/2).

Per complessivi mq 72.824.

A questi si aggiungono i seguenti beni pignorati con l'esecuzione immobiliare n. 405/2023:

- **Catasto Terreni – Comune di Oderzo Fg. 31 particella n. 277**, superficie mq 5.911, suddivisa in 277 AA di mq 4.900 – qualità vigneto cl. 2 – RD € 50,08 RA € 31,63 – e 277 AB, superficie mq 1.011 – qualità seminativo cl. 3 – RD € 5,92 RA € 3,65 –proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 per la quota di 1/1 (ciascuno per la quota di 1/2).

- **Catasto Terreni – Comune di Oderzo Fg. 32 particella n. 289** superficie mq 4.089 – qualità vigneto cl. 2 – RD € 41,79 RA € 26,40 – proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 per la quota di 1/1 (ciascuno per la quota di 1/2).

- **Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 17** di ha.a.ca 0.01.15, qualità prato cl. 2 – RD € 0,29, RA € 0,21 – proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 per la quota di 1/5 (ciascuno per la quota di 1/10).

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

- **Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 288** di ha.a.ca 0.00.60, qualità seminativo cl. 3 – RD € 0,35, RA € 0,22 – proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 per la quota di 1/5 (ciascuno per la quota di 1/10).

- **Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 293** di ha.a.ca 0.07.50, suddiviso in particella n. 293 AA di ha.a.ca. 0.05.00 – qualità seminativo cl. 3 – RD € 2,93, RA € 1,81 – e particella n. 293 AB di ha.a.ca. 0.02.50 – qualità prato cl. 2 – RD € 0,63, RA € 0,45 – proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 per la quota di 1/5 (ciascuno per la quota di 1/10.

- **Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 294** di ha.a.ca 0.00.13, qualità prato cl. 2 – RD € 0,13, RA € 0,09 – proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 per la quota di 1/5 (ciascuno per la quota di 1/10)

- **Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 295** di ha.a.ca 0.00.28, qualità prato cl. 2 – RD € 0,07, RA € 0,05 – proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 per la quota di 1/5 (ciascuno per la quota di 1/10)

- **Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 324** di ha.a.ca 0.00.35, qualità semin. arbor. cl. 3 – RD € 0,19, RA € 0,13 – proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 per la quota di 1/5 (ciascuno per la quota di 1/10)

- **Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 325** di ha.a.ca 0.01.95, qualità semin. arbor. cl. 3 – RD € 1,04, RA € 0,70 – proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 per la quota di 1/5 (ciascuno per la quota di 1/10)

- **Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 741** di ha.a.ca 0.03.80, qualità prato cl. 2 – RD € 0,76, RA € 0,69 – proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 per la quota di 1/5 (ciascuno per la quota di 1/10)

- **Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 742** di ha.a.ca 0.02.60, qualità prato cl. 2 – RD € 0,52, RA € 0,47 – proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 per la quota di 1/5 (ciascuno per la quota di 1/10)

- **Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 743** di ha.a.ca 0.00.87, qualità prato cl. 2 – RD € 0,17, RA € 0,16 – proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 per la quota di 1/5 (ciascuno per la quota di 1/10).

Si tratta di terreni coltivati a vigneto condotti dalla società agricola costituita

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

dagli esecutati e capezzagne collocate ai bordi dei campi coltivati e che servono per l'accesso agli stessi.

2.c – BENI INCLUSI NEL LOTTO N. 3

Il lotto n. 3, sulla base della relazione di stima inziale (anno 2022), comprende i seguenti beni:

- Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 121 di ha.a.ca 0.53.90 – qualità vigneto cl. 3 – RD € 32,92, RA € 33,40 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 (ciascuno per la quota di 1/2).

- Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 271 di ha.a.ca 0.91.87 – qualità vigneto cl. 3 – RD € 60,85, RA € 56,94 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 (ciascuno per la quota di 1/2).

Per complessivi mq 14.577.

A questi si aggiungono i seguenti beni pignorati con l'esecuzione immobiliare n. 405/2023:

- **Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 15** di ha.a.ca 0.00.09, qualità semin. arbor. cl. 3 – RD € 0,05, RA € 0,03 – proprietà in favore degli esecutati 1 e 2per la quota di 1/5 (ciascuno per la quota di 1/10).

- **Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 16** di ha.a.ca 0.03.25, qualità prato cl. 2 – RD € 0,65, RA € 0,59 – proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 per la quota di 1/5 (ciascuno per la quota di 1/10).

- **Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 323** di ha.a.ca 0.30.00, qualità semin. arbor. cl. 3 – RD € 16,01, RA € 10,85 – proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 per la quota di 1/5 (ciascuno per la quota di 1/10)

- **Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 326** di ha.a.ca 0.52.85, qualità vigneto cl. 3 – RD € 32,28, RA € 32,75 – proprietà in favore

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

degli esecutati 1 e 2 (ciascuno per la quota di 1/2).

Si tratta di terreni coltivati a vigneto condotti dalla società agricola costituita dagli esecutati e capezzagne collocate ai bordi dei campi coltivati e che servono per l'accesso agli stessi.

2.d – BENI INCLUSI NEL LOTTO N. 4

Il lotto n. 4, sulla base della relazione di stima inziale (anno 2022), comprende i seguenti beni:

- Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 752 di ha.a.ca 0.66.69 di cui ha.a.ca. 0.57.00 – qualità vigneto cl. 2 – RD € 55,31, RA € 36,80 – e ha.a.ca. 0.09.69 – qualità seminativo cl. 2 – RD € 7,16, RA € 4,75 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 (ciascuno per la quota di 1/2).

A questo si aggiungono i seguenti beni pignorati con l'esecuzione immobiliare n. 405/2023:

- **Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 73** di ha.a.ca 0.01.07 – qualità seminativo cl. 2 – RD € 0,79, RA € 0,52 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 (ciascuno per la quota di 1/2).

- **Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 746** di ha.a.ca 0.01.05 – qualità prato cl. 2 – RD € 0,21, RA € 0,19 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 (ciascuno per la quota di 1/2).

- **Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 particella n. 747** di ha.a.ca 0.01.25 – qualità prato cl. 2 – RD € 0,25, RA € 0,23 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 (ciascuno per la quota di 1/2).

Si tratta di terreni destinati a capezzagna collocata ai bordi dei campi coltivati e che servono per l'accesso agli stessi.

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

Lo scrivente precisa che il lotto 4 è già stato venduto all'asta e restano solo pe particelle oggetto del pignoramento relativo all'es. imm. 405/2023

2.e – BENI INCLUSI NEL NUOVO LOTTO N. 5

Viene inserito il lotto n. 5 composto dai seguenti beni pignorati con l'esecuzione immobiliare n. 405/2023:

- **Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 32 particella n. 2** di ha.a.ca 0.47.46, qualità seminativo cl. 3 – RD € 30,23, RA € 17,16 – proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 per la quota di 1/5 (ciascuno per la quota di 1/10).
- **Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 32 particella n. 3** di ha.a.ca 0.56.00, qualità semin. arbor. cl. 3 – RD € 35,67, RA € 20,25 – proprietà in favore degli esecutati 1 e 2 per la quota di 1/5 (ciascuno per la quota di 1/10).

Si tratta di terreni coltivati a seminativo condotti fino al 2016 da una società agricola facente capo agli esecutati 1 e 2.

4 - SITUAZIONE DI POSSESSO DEI BENI

I beni sono in possesso dell'esecutati 1 e 2 per le quote riportate alla precedente descrizione (cap. 3).

Si rammenta che è presente un contratto di affitto (Doc. 5), stipulato tra Barattin Angelo e l'esecutato 3 in data 15/02/2011, registrato a Treviso il 24/02/2011 al n. 2445 Priv. S. 3°, avente scadenza il giorno 10/11/2025 e opponibile al pignoramento del 09/12/2019. Il contratto è prossimo alla scadenza.

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

5 – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

A – Beni identificati al Comune di Oderzo Catasto Terreni Fg. 31, particelle 277, 289

I beni sono pervenuti agli esecutati 1 e 2 in forza di:

- atto di compravendita del 05/03/1985 rep. n. 174791 del Notaio Luigi di Francia, trascritto a Treviso in data 01/04/1985 ai numeri 7141 Gen. 5989 Part. La copia dell'atto non è stata reperita e, se necessario, lo scrivente provvederà a richiederla all'Archivio Notarile di Treviso.

B – Beni identificati al Comune di Oderzo Catasto Terreni Fg. 31, particelle 326, 73, 746, 747, 266, 273

I beni sono pervenuti a Barattin Angelo, per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di:

- atto di compravendita del 16/03/1967 rep. n. 18112 del Notaio Santomauro di Oderzo (TV), trascritto a Treviso in data 03/04/1967 ai numeri 5581 Gen. 5000 Part., registrato a Oderzo il 25/03/1967 al n. 354 Vol. 51, e successivo atto di divisione del 04/06/1982 rep. n. 153299 del Notaio Dott. Luigi Di Francia di Treviso, trascritto a Treviso in data 29/06/1982 ai numeri 14657 Gen. 12301 Part., registrato a Treviso il 24/06/1982 al n. 4869 (Doc. 6).

Detti beni sono pervenuti agli esecutati con atto giudiziario del 04/12/2024 rep. n. 2045, riguardante la sentenza del Tribunale di Treviso che dispone l'accettazione tacita di eredità in favore degli esecutati 1 e 2 contro [redacted] e la conseguente acquisizione, da parte dei medesimi, dei beni pignorati riguardanti l'Es. Imm. 405/2023 (Doc. 2).

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

C – Beni identificati al Comune di Oderzo Catasto Terreni Fg. 31 particelle 293, 294, 295, 288, 17, 323, 324, 325, 15, 16, 741, 742, 743 e Fg. 32 particelle 2 e 3

I beni sono pervenuti a [redacted] per la quota di 1/5 della piena proprietà, in forza di:

- atto di compravendita del 16/03/1967 rep. n. 18112 del Notaio Santomauro di Oderzo (TV), trascritto a Treviso in data 03/04/1967 ai numeri 5581 Gen. 5000 Part., registrato a Oderzo il 25/03/1967 al n. 354 Vol. 51 (Doc. 6).

Detti beni sono pervenuti agli esecutati con atto giudiziario del 04/12/2024 rep. n. 2045, riguardante la sentenza del Tribunale di Treviso che dispone l'accettazione tacita di eredità in favore degli esecutati 1 e 2 contro [redacted] e la conseguente acquisizione, da parte dei medesimi, dei beni pignorati riguardanti l'Es. Imm. 405/2023 (Doc. 2).

Lo scrivente precisa che, erroneamente, il certificato notarile riporta che la trascrizione di quest'ultimo atto è avvenuta a Venezia anziché a Treviso.

6 – SERVITU' E VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Sui beni oggetto del pignoramento non risultano servitù e vincoli.

7 - SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalla documentazione disponibile nel fascicolo e dalle ricerche svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati:

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

7.1 - Iscrizioni pregiudizievoli

7.1.a - Nota di iscrizione del 08/03/2019 n. 8906 Gen., n. 8323 Part. Rep. 7654/2018 del Tribunale di Venezia dell'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per l'importo capitale di € 52.556,11 e importo totale di € 83.556,11 a favore di [redacted] con sede a San Donà di Piave (VE) Cod. Fisc. [redacted] contro gli esecutati 1 e 2, relativamente ai beni identificati al Comune di Oderzo Fg. 31 mappali n. 277, 289 (Doc. 7).

7.1.b - Nota di iscrizione del 10/06/2019 n. 22034 Gen., n. 3566 Part. Rep. 2880/11319 del 07/06/2019 dell' [redacted] dell'ipoteca Conc.Amministrativa derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo per l'importo capitale di € 108.235,06 e importo totale di € 216.470,12 a favore di [redacted] con sede in Roma e Domicilio ipotecario eletto in Treviso Cod. Fisc. [redacted] contro l'esecutato 2, relativamente ai beni identificati al Comune di Oderzo Fg. 31 mappali n. 277, 289 per la quota di 1/2 della piena proprietà (Doc. 8).

7.1.c - Nota di iscrizione del 31/01/2022 n. 2959 Gen., n. 459 Part. Rep. 3578/11322 del 28/01/2022 dell' [redacted] dell'ipoteca Conc.Amministrativa derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo per l'importo capitale di € 116.590,40 e importo totale di € 233.180,80 a favore di [redacted] con sede in Roma e Domicilio ipotecario eletto in Treviso Cod. Fisc. [redacted] contro l'esecutato 1, relativamente ai beni identificati al Comune di Oderzo Fg. 31 mappali n. 277, 289 per la quota di 1/2 della piena proprietà (Doc. 9).

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

7.2 - Trascrizioni pregiudizievoli

7.2.a - Nota di trascrizione del 28/11/2023 n. 43957 Gen. n. 31653 Part. del verbale di pignoramento di immobili del 07/11/2023 rep. 7737 Ufficiali Giudiziari di Treviso Tribunale di Treviso, a favore del [redacted] con sede in Paese (TV) Cod. Fisc. [redacted] contro gli esecutati 1 e 2, ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà dei beni identificati al Fg. 31 mappali n. 277, 289, 326, 73, 746, 747 e Fg. 32 mappali 266, 273, e ciascuno per la quota di 1/10 della piena proprietà dei beni identificati al Fg. 31 mappali n. 296, 294, 295, 288, 17, 323, 324, 325, 15, 16, 741, 742, 743 e Fg. 32 mappali n. 2, 3 (Doc. 10).

8 – INTERVENUTI NEL PROCEDIMENTO

Risultano intervenuti nel procedimento i seguenti soggetti:

1) [redacted] Direzione Regionale del Veneto in data 12/10/2023 ha presentato istanza al Tribunale di Treviso per intervento nel procedimento in oggetto, e contro l'esecutato 2, per la somma di € 18.403,82, (Doc. 11).

2) [redacted] Direzione Regionale del Veneto in data 12/10/2023 ha presentato istanza al Tribunale di Treviso per intervento nel procedimento in oggetto, e contro l'esecutato 2, per la somma di € 44.268,69, (Doc. 12).

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

9 – CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto C.T.U., esaminato il quesito sottopostogli dall'Ill.mo Sig. G.E., ritiene di identificare il tipo di valore ricercato nel più probabile valore di mercato attribuibile ai beni pignorati in base al confronto di mercato così come si è operato sulla precedente relazione di stima.

10 – CONSISTENZA E VALUTAZIONE DEI NUOVI BENI (TERRENI AGRICOLI)

10.1 – CONSISTENZA DEI TERRENI AGRICOLI

I terreni agricoli coltivati a vigneto sono stati descritti al punto 13.2.1 della relazione di stima del 2022.

Si aggiungono inoltre i terreni coltivati a seminativo e quelli costituenti passaggi e capezzagne sui fondi agricoli.

Di seguito si integra l'estratto dello schedario viticolo dell'azienda, rilasciato dalla struttura provinciale di AVEPA e relativo all'anno 2021, dal quale emerge la situazione colturale che viene descritta dalla tabella che segue:

PARTICELLA	SUP. CAT (mq)	VARIETA'	ANNO IMP.	SUP. UT. (mq)	FORMA ALL.	DOC IGT TAVOLA
FG. 31 M.N. 4	21.883	Pinot Grigio G. Raboso Piave N. Glera Glera Tare	2004 2001 2012 2018	1.490 2.300 14.025 3.150 918	GDG GDG Sylvoz Sylvoz	DOC VENEZIE - PROSECCO DOC PIAVE MALANOTTE DOC PROSECCO DOC VENEZIA B. SPUMANTE
FG. 31 M.N. 52	21.842	Pinot Grigio G. Raboso Piave N. Glera Glera Tare	2004 2001 2012 2018	2.610 5.600 6.175 6.627 830	GDG GDG Sylvoz Sylvoz	DOC VENEZIE - PROSECCO DOC PIAVE MALANOTTE DOC PROSECCO DOC VENEZIA B. SPUMANTE
FG. 31 M.N. 121	5.390	Glera	1974	5.390	Bellussi	
FG. 31 M.N. 179	11.900	Pinot Grigio G.	2004	300	GDG	DOC VENEZIE - PROSECCO

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

		Pinot Grigio G. Raboso Piave N. Glera Glera Tare	2001 2001 2012 2018	300 1.700 3.690 3.950 1.960	GDG GDG Sylvoz Sylvoz	DOC VENEZIE - PROSECCO DOC PIAVE MALANOTTE DOC PROSECCO DOC VENEZIA B. SPUMANTE
FG. 31 M.N. 271	9.187	Glera	1974	9.187	Bellussi	DOC PROSECCO
FG. 31 M.N. 296	9.723	Pinot Grigio G. Glera Tare	2004 2012	600 9.123 0	GDG Sylvoz	DOC VENEZIE - PROSECCO DOC PROSECCO
FG. 31 M.N. 297	7.476	Glera Tare	2012	6.747 729	Sylvoz	DOC PROSECCO
FG. 31 M.N. 752[1]	6.669	Glera Refosco P. R. Tare	1974 1974	2.900 2.540 1.229	Bellussi Bellussi	DOC PROSECCO DOC VENEZIA REFOSCO
FG. 32 M.N. 427	3.276	Glera Refosco P. R. Tare/Fabbricati	1974 1974	600 500 2.176	Bellussi Bellussi	DOC PROSECCO DOC VENEZIA REFOSCO
FG. 32 M.N. 273	288	Glera Refosco P. R. Tare	1974 1974	110 140 38	Bellussi Bellussi	DOC PROSECCO DOC VENEZIA REFOSCO
FG. 31 M.N. 277	5.911	Glera Tare	2012	4.600 1.311	Sylvoz	DOC PROSECCO
FG. 31 M.N. 289	4.089	Glera Tare	2012	3.375 714	Sylvoz	DOC PROSECCO
FG. 31 M.N. 326	5.285	Glera Tare	1974	3.850 1.435	Bellussi	DOC PROSECCO
TOTALE	**113.009**			**113.009**		
TOTALE VIGNETI				**101.579**		
TARE E FABB.				**11.340**		
DOC PROSECCO (GLERA)				**69.772**		
DOC PIAVE MALANOTTE (RABOSO)				**9.600**		
DOC VENEZIE – DOC PROSECCO (PINOT GRIGIO)				**5.300**		
DOC VENEZIA R. (REFOSCO DAL PEDUNCOLO ROSSO)				**3.180**		
DOC VENEZIA B. (GLERA BLOCCO ATTIVO DI TIPOLOGIA)				**13.727**		

Dalla suddetta tabella si rileva che:

- la superficie catastale complessiva dei fondi coltivati a vigneto e pignorati è pari a mq 113.009;
- la superficie coltivata a vigneto è pari a mq 101.579;
- le tare di coltivazione e la superficie occupata da fabbricati ammontano a mq 11.340;

[1] Il mappale 752 è stato venduto (lotto n. 4)

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

- la superficie iscritta alla DOC Prosecco è pari a mq 69.772;
- la superficie iscritta a DOC DELLE VENEZIE e DOC PROSECCO, relativa ai vigneti coltivati a Pinot Grigio, è pari a mq 5.300;
- la superficie iscritta alla DOC PIAVE MALANOTTE, relativa ai vigneti coltivati a Raboso del Piave Nero, è pari a mq 9.600;
- la superficie iscritta alla DOC VENEZIA ROSATO O ROSE' (fermo e frizzante) e alla DOC VENEZIA REFOSCO DAL PEDUNCOLO ROSSO, relativa ai vigneti coltivati a Refosco dal Peduncolo Rosso, è pari a mq 3.180;
- la superficie iscritta alla DOC VENEZIA BIANCO SPUMANTE (vigneti con blocco attivo per la tipologia Prosecco DOC, in attesa di approvazione) è pari a mq 13.727.

Le particelle identificate al Catasto Terreni di Oderzo Fg. 32 n. 266 e 273 p., inserite nel lotto n. 1, le particelle identificate al Catasto Terreni di Oderzo Fg. 31 n. 17, 288, 293, 294, 295, 324, 325, 741, 742 e 743, inserite nel lotto n. 2, le particelle n. 15, 26 e 323, inserite nel lotto n. 3, e le particelle n. 73, 746 e 747, inserite nel lotto n. 4, sono rappresentate da viabilità di accesso o capezzagne poste ai bordi degli appezzamenti.
Le particelle identificate al Catasto Terreni di Oderzo Fg. 32 n. 2 e 3 sono rappresentate da seminativi.

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

10.2 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto al Comune di Oderzo e sarà fornito al delegato alla vendita non appena esso sarà rilasciato dall'amministrazione comunale di Oderzo.

10.3 - STIMA DEGLI IMMOBILI

Come riferito nella relazione di stima del 2022, lo scrivente ritiene opportuno proporre la vendita per lotti, distinguendo tra fabbricati e terreni agricoli.

Riguardo ai fabbricati, pur trattandosi di beni a diversa destinazione d'uso, il fatto che essi siano parte di un unico contesto (il centro aziendale) e in alcuni casi dello stesso corpo di fabbrica, rende difficile la vendita separata dei singoli beni.

Ai fabbricati si aggiungono le particelle coltivate a vigneto e quelle costituenti viabilità di accesso ai fabbricati e ai fondi e capezzagne.

Ai beni già stimati nel 2022 si aggiungono quelli oggetto del nuovo pignoramento. Per facilità di lettura si riporta la suddivisione in lotti comprendendo le particelle già stimate e quelle di nuovo inserimento.

Si propone quindi la vendita nei seguenti lotti:

LOTTO 1

Catasto Fabbricati – Comune di Oderzo Sez. F Fg. 4 particella n. 427. Sub 2 - abitazione Cat. A/2 cl. 2 – p. 1-2.

- Catasto Fabbricati – Comune di Oderzo Sez. F Fg. 4 particella n. 427 Sub 3 - abitazione Cat.A/2 cl. 2 – p. 1-2
- Catasto Fabbricati – Comune di Oderzo Sez. F Fg. 4 particella n. 427 Sub 1 – annessi rustici Cat. D/10 – p. T.

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

- Catasto Fabbricati – Comune di Oderzo Sez. F Fg. 3 particella n. 753 Sub 1 graffato al sub 2 – tettoia Cat. C/2 cl. 3 – p. T.
- Catasto Terreni – Comune di Oderzo Fg. 32 particella n. 427 comprendente una parte di vigneto autorizzato nello schedario viticolo.
- Catasto Terreni – Comune di Oderzo Fg. 32 particella n. 266 comprendente una parte di vigneto autorizzato nello schedario viticolo e in parte viabilità di accesso ai fabbricati.
- Catasto Terreni – Comune di Oderzo Fg. 32 particella n. 273 rappresentata da viabilità di accesso ai fabbricati.

Tutte in possesso degli esecutati 1 e 2 complessivamente per la quota di 1/1.

LOTTO 2

- Catasto Terreni – Comune di Oderzo Fg. 31 particelle n. 4, 52, 179, 296, 297, 277, 289 (facenti parte di fondi coltivati a vigneto e in possesso degli esecutati 1 e 2 complessivamente per la quota di 1/) di complessivi mq 81.813 e n. 17, 288, 293, 294, 295, 324, 325, 741, 742, 743 (viabilità di accesso e/o capezzagne in possesso degli esecutati 1 e 2 complessivamente per la quota di 1/5) di complessivi mq 1.926.

LOTTO 3

- Catasto Terreni – Comune di Oderzo Fg. 31 particelle n. 121, 271, 326 (facenti parte di fondi coltivati a vigneto (in possesso degli esecutati 1 e 2 complessivamente per la quota di 1/1) di complessivi mq 19.862 e n. 15, 16, 323 (viabilità di accesso e/o capezzagne in possesso degli esecutati 1 e 2 complessivamente per la quota di 1/5) di complessivi mq 3.334.

LOTTO 4

- Catasto Terreni – Comune di Oderzo Fg. 31 particella n. 752 di mq 6.669 (coltivata a vigneto in possesso degli esecutati 1 e 2 complessivamente per la quota di 1/1) e n. 73, 746, 747 (viabilità di accesso e/o capezzagne in possesso degli esecutati 1 e 2 complessivamente per la quota di 1/1) di complessivi mq 337.

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

LOTTO 5

- Catasto Terreni – Comune di Oderzo Fg. 32 particelle n. 2 e 3 (coltivata a seminativo e in possesso degli esecutati 1 e 2 complessivamente per la quota di 1/5) di mq 10.346.

10.3.1 - STIMA DEL LOTTO 1 (FABBRICATI RESIDENZIALI, ANNESSI RUSTICI, PORZIONE DI VIGNETO (Fg. 32 m.n. 426, 266 parte) E VIABILITA' (Fg. 32 m.n. 266 parte e 273)

Il lotto 1 comprende i seguenti beni:

1. n. 2 unità abitative, tra loro separate e con accessi comuni (U.I. 2 e 3), site al piano primo e secondo di un fabbricato avente una superficie commerciale di mq 173 per l'unità immobiliare 2 e di mq 121 per l'U.I. 3; il piano secondo comprende due soffitte sistemate al grezzo, entrambe abitabili e tra loro comunicanti, aventi una superficie di mq 145,68 per l'U.I e di mq 56,75 per l'U.I. 3;
2. annessi rustici: la porzione di annessi rustici corrispondente al piano terra dello stesso corpo di fabbrica delle due abitazioni è adibita abusivamente a residenza, mentre la restante parte di annessi rustici è costituita da un fabbricato adiacente al fabbricato misto residenziale-rurale e comprende una ex stalla (ora magazzino-ricovero attrezzi) e un ricovero attrezzi. La ex stalla presenta un fienile al secondo piano e due soppalchi per il deposito di materiali. Inoltre è presente una tettoia ad uso ricovero attrezzi distaccata dagli altri fabbricati ma inserita nello stesso centro aziendale;
3. l'area di pertinenza dei fabbricati del foglio 32 (particella 427 e 273 p.)

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

comprende anche un vigneto di modeste dimensioni (mq 1.350), coltivato con le varietà Glera (Prosecco DOC di mq 710) e Refosco dal Peduncolo Rosso (DOC Venezia Rosso di mq 640);

4. nella stima si comprende anche una parte della viabilità dell'azienda agricola.

Come riferito nella relazione del 2022, per i fabbricati a destinazione agricola sono stati rilevati abusi edilizi sanabili.

La superficie complessiva degli annessi rustici, realizzati in epoche diverse, è la seguente:

- **Porzione di annessi rustici corrispondente al corpo di fabbrica comprendente le due unità residenziali**

Superficie lorda totale	mq	251,680
Superficie annessi destinati a residenza unità 1	mq	93,525
Superficie portico unità 1	mq	34,695
Superficie annessi destinati a residenza unità 2	mq	49,050
Superficie portico unità 2	mq	16,335
Autorimessa	mq	58,075
Volume complessivo:	mc	755,04

- **Porzione di annessi rustici destinati realmente all'attività agricola**

Superficie lorda	mq	388,78
Volume complessivo:	mc	2.272,03

- **Tettoia artigianale ad uso ricovero attrezzi**

Superficie lorda	mq	456,00
Volume	mc	2.480,64

Come riportato nella relazione del 2022 alla quale si rimanda, a parere dello scrivente, il valore unitario dei beni è il seguente:

- beni a destinazione residenziale:

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

- abitazioni:	€/mq	1.200,00
- autorimessa e portico:	€/mq	600,00
- spazi ad uso agricolo inseriti nel fabbricato abitativo:	€/mq	840,00
- spazi destinati all'attività agricola:		
- ex stalla e ricovero attrezzi:	€/mq	200,00
- tettoia artigianale:	€/mq	210,00
- area di pertinenza fabbricati residenziali e aziendali:	€/mq	12,00
- area di pertinenza tettoia agricola:	€/mq	10,00
- vigneto var. Refosco dal Peduncolo Rosso:	€/mq	10,00
- vigneto var. Glera Doc. Prosecco:	€/mq	18,00

La riduzione di valore dovuta alla presenza del contratto di affitto con scadenza 10/11/2025, inizialmente valutata nella percentuale del 3%, non viene presa in considerazione essendo il contratto in scadenza.

Tutto ciò considerato si avrà:

- Stima valore di unità residenziali 1 e 2	mq 253,44 x €/mq 1.200,00 = € 304.128,00
- Stima valore annessi rustici inseriti nel corpo di fabbrica residenziale	mq 142,57 x €/mq 1.200,00 = € 171.084,00
- Stima valore di mercato autorimessa e portico	mq 109,10 x €/mq 600,00 = € 65.460,00
- Stima valore di mercato annesso rustico ex stalla e ricovero attrezzi	mq 388,78 x €/mq 200,00 = € 77.756,00
- Stima valore di mercato	

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

tettoia artigianale	mq 456,00 x €/mq 210,00	= €	95.760,00
- Stima valore terreni a vigneto m.n. 426 e 266: vigneto Refosco dal P.R.	mq 640,00 x €/mq 10,00	= €	6.400,00
vigneto Glera	mq 710,00 x €/mq 20,00	= €	14.200,00
- Stima valore area di pertinenza fabbricati: area di pertinenza Fg. 32 m.n. 427, 266, 273 p.	mq 1.828 x €/mq 12,00	= €	21.936,00
area di pertinenza Fg. 31 m.n. 753	mq 1.000 x €/mq 10,00	= €	10.000,00
TOTALE			**€ 766.725,00**
Costo sanatoria abusi edilizi		€	6.000,00
VALORE DI STIMA			**€ 760.725,00**
VALORE DI VENDITA FORZATA (- 20%)			**€ 608.580,00**

che si arrotondano a € 609.000,00 (euro seicentonovemila/00).

10.3.2 - STIMA DEL LOTTO 2 – VIGNETI (Fg. 31 mm.nn. 4, 52, 179, 296, 297, 277, 289 per la quota di 1/1 della piena proprietà) E VIABILITA' E/O CAPEZZAGNE (Fg. 31 mm.nn. 17, 288, 293, 294, 295, 324, 325, 741, 742, 743 per la quota di 1/5 della piena proprietà)

Il lotto 2 comprende vigneti che, con l'inserimento delle nuove particelle oggetto di pignoramento, hanno le seguenti caratteristiche:

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

PARTICELLA	SUP. CAT (mq)	VARIETA'	ANNO IMP.	SUP. UT. (mq)	FORMA ALL.	DOC IGT TAVOLA
FG. 31 M.N. 4	21.883	Pinot Grigio G.	2004	1.490	GDG	DOC VENEZIE - PROSECCO
		Raboso Piave N.	2001	2.300	GDG	DOC PIAVE MALANOTTE
		Glera	2012	14.025	Sylvoz	DOC PROSECCO
		Glera	2018	3.150	Sylvoz	DOC VENEZIA B. SPUMANTE
		Tare		918		
FG. 31 M.N. 52	21.842	Pinot Grigio G.	2004	2.610	GDG	DOC VENEZIE - PROSECCO
		Raboso Piave N.	2001	5.600	GDG	DOC PIAVE MALANOTTE
		Glera	2012	6.175	Sylvoz	DOC PROSECCO
		Glera	2018	6.627	Sylvoz	DOC VENEZIA B. SPUMANTE
		Tare		830		
FG. 31 M.N. 179	11.900	Pinot Grigio G.	2004	300	GDG	DOC VENEZIE - PROSECCO
		Pinot Grigio G.	2001	300	GDG	DOC VENEZIE - PROSECCO
		Raboso Piave N.	2001	1.700	GDG	DOC PIAVE MALANOTTE
		Glera	2012	3.690	Sylvoz	DOC PROSECCO
		Glera	2018	3.950	Sylvoz	DOC VENEZIA B. SPUMANTE
		Tare		1.960		
FG. 31 M.N. 296	9.723	Pinot Grigio G.	2004	600	GDG	DOC VENEZIE - PROSECCO
		Glera	2012	9.123	Sylvoz	DOC PROSECCO
		Tare		--		
FG. 31 M.N. 297	7.476	Glera	2012	6.747	Sylvoz	DOC PROSECCO
		Tare		729		
FG. 31 M.N. 277	5.911	Glera	2012	4.600	Sylvoz	DOC PROSECCO
		Tare		1.311		
FG. 31 M.N. 289	4.089	Glera	2012	3.375	Sylvoz	DOC PROSECCO
		Tare		714		
FG. 31 MM.NN. 17, 288, 293, 294, 295, 324, 325, 741, 742, 743 tutte per la quota di 1/5 della piena proprietà	1.926	Tare		1.926		
TOTALE	**84.750**			**84.750**		
TOTALE VIGNETI				**71.622**		
TARE				**8.388**		
GLERA DOC PROSECCO				**47.735**		
GLERA CON BLOCCO TIPOLOGIA ATTIVO				**13.727**		
PINOT G. DOC PROSECCO				**5.300**		
RABOSO DOC PIAVE MALANOTTE				**9.600**		

Rilevati i prezzi e gli orientamenti di mercato relativamente ai vigneti delle diverse varietà, lo scrivente, in considerazione delle forme di allevamento utilizzate, dell'età delle viti e dei vigneti, stima i seguenti valori di mercato:

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

- varietà Glera atta alla produzione di Prosecco DOC €/mq 27,00
- varietà Glera con blocco tipologia attivo €/mq 18,00
- varietà Pinot Grigio atta a taglio Prosecco DOC €/mq 18,00
- varietà Raboso atta produzione di vino DOC Piave Malanotte €/mq 14,00
- altre superfici e tare di coltivazione €/mq 4,00

Anche in questo caso la riduzione di valore dovuta alla presenza del contratto di affitto con scadenza 10/11/2025, inizialmente valutata nella percentuale del 3%, non viene presa in considerazione essendo il contratto in scadenza.

Pertanto si avrà:

- vigneto Glera DOC	mq 47.735 x €/mq 27,00	= € 1.288.845,00
- vigneto Glera blocco t.	mq 13.727 x €/mq 18,00	= € 247.086,00
- vigneto Pinot. Grigio DOC	mq 5.300 x €/mq 18,00	= € 95.400,00
- vigneto Raboso DOC	mq 9.600 x €/mq 14,00	= € 134.400,00
- altre superficie e tare		
superfici quota 1/1	mq 6.462 x €/mq 4,00	= € 25.848,00
superfici quota 1/5	mq 1.926 x €/mq 4,00	= € 7.704,00
di cui quota 1/5	mq 1.926 x €/mq 4,00 x1/5	= € 1.540,80
TOTALE		**= € 1.793.119,80**
VALORE DI STIMA		**€ 1.793.119,80**
VALORE DI VENDITA FORZATA (- 20%)		**€ 1.434.495,84**

che si arrotondano a € 1.434.500,00 (euro unmilionequattrocentotrenta-quattromilacinquecento/00).

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

10.3.3 - STIMA DEL LOTTO 3 – VIGNETI (Fg. 31 mm.nn. 121, 271, 326 per la quota di 1/1 della piena proprietà) E VIABILITA' E/O CAPEZZAGNE (Fg. 31 mm.nn. 15, 16, 323 per la quota di 1/5 della piena proprietà)

Il lotto 3 comprende vigneti aventi le seguenti caratteristiche:

PARTICELLA	SUP. CAT (mq)	VARIETA'	ANNO IMP.	SUP. UT. (mq)	FORMA ALL.	DOC IGT TAVOLA
FG. 31 M.N. 121	5.390	Glera	1974	5.390	Bellussi	DOC PROSECCO
FG. 31 M.N. 271	9.187	Glera	1974	9.187	Bellussi	DOC PROSECCO
FG. 31 M.N. 326	5.285	Glera Tare	1974	3.850 1.435	Bellussi	DOC PROSECCO
FG. 31 MM.NN. 15, 16, 323 tutte per la quota di 1/5 della piena proprietà	3.334	Tare		3.334		
TOTALE	**23.196**			**23.196**		
TOTALE VIGNETI				**18.427**		
TARE				**4.769**		
GLERA DOC PROSECCO				**18.427**		

Anche in questo caso la riduzione di valore dovuta alla presenza del contratto di affitto con scadenza 10/11/2025, inizialmente valutata nella percentuale del 3%, non viene presa in considerazione essendo il contratto in scadenza.

Rilevati i prezzi e gli orientamenti di mercato relativamente ai vigneti di varietà Glera allevati a Bellussi, atti alla produzione di vino Prosecco DOC, lo scrivente, in considerazione della forma di allevamento utilizzata, oggi del tutto superata per motivi di meccanizzazione e di qualità delle uve, e dell'età avanzata delle viti (anno 1974), stima il valore di mercato in €/mq 20,00.

- vigneto Glera DOC	mq 18.427 x €/mq 20,00	=	€ 368.540,00
- altre superficie e tare			
superfici quota 1/1	mq 1.435 x €/mq 4,00	=	€ 5.740,00
superfici quota 1/5	mq 3.334 x €/mq 4,00	=	€ 13.336,20
di cui quota 1/5	mq 3.334 x €/mq 4,00 x 1/5	=	€ 2.667,20

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

TOTALE	=	**€ 376.947,20**
VALORE DI STIMA		**€ 376.947,20**
VALORE DI VENDITA FORZATA (- 20%)		**€ 301.557,76**

che si arrotondano a € 302.000,00 (euro trecentoduemila/00).

10.3.4 - STIMA DEL LOTTO 4 – CAPEZZAGNE E ACCESSI (Fg. 31 m.n. 73, 746, 747)

Il lotto 4 è già stato assegnato. Tuttavia per fornire risposta al quesito lo scrivente riporta la stima delle particelle pignorate con l'Es. Imm. 405/2023. Queste sono poste al bordo nord della particella Fg. 31 m.n. 752 e presentano le seguenti caratteristiche:

PARTICELLA	SUP. CAT (mq)	VARIETA'	ANNO IMP.	SUP. UT. (mq)	FORMA ALL.	DOC IGT TAVOLA
FG. 31 MM.NN. 73, 746, 747 tutte per la quota di 1/1 della piena proprietà	337	Tare		337		
TOTALE	**337**			**337**		
TARE				**337**		

Rilevati i prezzi di mercato lo scrivente stimai beni come di seguito riportato:

- altre superficie e tare	mq 337 x €/mq 4,00	= €	1.348,00
TOTALE		**= €**	**1.348,00**
VALORE DI VENDITA FORZATA (- 20%)		**€**	**1.078,40**

che si arrotondano a € 1.000,00 (euro mille/00).

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

10.3.5 - STIMA DEL LOTTO 5 – TERRENI A SEMINATIVO (Fg. 32 m.n. 2, 3)

Si tratta di un nuovo lotto comprendente terreni destinati alla coltivazione di seminativi in proprietà degli esecutati per la quota 1/5 (1/10 ciascuno).
Rilevati i prezzi e gli orientamenti di mercato relativamente ai terreni a seminativo, considerato che nella zona i terreni a seminativo vengono apprezzati per la possibilità di destinarli alla coltivazione della vite e in particolare della var. Glera, lo scrivente stima il valore unitario di **€/mq 10,00**.

Pertanto si avrà:

- seminativo	mq 10.346 x €/mq 10,00	= €	103.460,00
- valore della quota pignorata	€ 103.460,00 x 1/5	= €	20.692,00
TOTALE		**= €**	**20.692,00**
VALORE DI VENDITA FORZATA (- 20%)		**€**	**16.553,60**

che si arrotondano a € 16.500,00 (euro sedicimilacinquecento/00).

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

11 – RIEPILOGO VALORI DI STIMA

BENI	VALORE DI STIMA	VALORE DI VENDITA FORZATA
LOTTO 1	€ 760.725,00	€ 609.000,00
LOTTO 2	€ 1.793.119,80	€ 1.434.500,00
LOTTO 3	€ 376.947,20	€ 302.000,00
LOTTO 4	€ 1.348,00	€ 1.000,00
LOTTO 5	€ 20.692,00	€ 16.500,00
TOTALE	€ 2.952.832,00	€ 2.363.000,00

Le variazioni rispetto alla stima del 2022 sono riportate nella tabella che segue:

BENI	VALORE SI STIMA (€)			VALORE VENDITA FORZATA (€)		
	2022	2025	VARIAZ.	2022	2025	VARIAZ.
LOTTO 1	730.606,36	760.725,00	30.118,64	585.000,00	609.000,00	24.000,00
LOTTO 2	1.540.509,38	1.793.119,80	252.610,42	1.232.500,00	1.435.500,00	203.000,00
LOTTO 3	282.793,80	376.947,20	94.153,40	226.000,00	302.000,00	76.000,00
LOTTO 4*	---	1.348,00	1.348,00	---	1.000,00	1.000,00
LOTTO 5	---	20.692,00	20.692,00	---	16.500,00	16.500,00
TOTALE	**2.553.909,54**	**2.952.832,00**	**398.922,46**	**2.043.500,00**	**2.364.000,00**	**320.500,00**

* poiché il lotto 4 è già stato assegnato si riportano solo i valori delle nuove superfici pignorate

12 – STIMA DEL CANONE ORDINARIO DI AFFITTO

Come riferito in precedenza i beni sono condotti dall'esecutato 3 in virtù di un canone di affitto, opponibile al pignoramento, avente scadenza il

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

01/11/2025. Il canone di affitto è stato pattuito in €/anno 1.000,00 per l'intero compendio immobiliare. Peraltro, considerando che detto contratto comprende anche altri beni immobili non oggetto dell'esecuzione, il canone di affitto dei beni pignorati sarebbe anche inferiore a €/anno 1.000,00.

Anche se il contratto in oggetto è oramai in scadenza, lo scrivente ritiene comunque opportuno valutare il canone ordinario annuo di affitto tenuto conto delle caratteristiche dei beni (fabbricati e terreni) e delle consuetudini locali e di settore.

Fatte le necessarie verifiche e valutazioni, rilevati i canoni ordinariamente in uso nel territorio di Oderzo riguardo a abitazioni civili, annessi rustici e terreni coltivati a vite, senza tenere conto delle superfici destinate a accessi e/o capezzagne, lo scrivente è giunto alle seguenti valutazioni:

TIPO DI IMMOBILE	UNITA' DI MISURA	CANONE ANNUO
Abitazioni civili e pertinenze	€/mq	€/mq 45,00
Annessi rustici del corpo di fabbrica residenziale	€/mq	€/mq 20,00
Annessi rustici produttivi	€/mq	€/mq 7,00
Tettoia artigianale	€/mq	€/mq 5,00
Vigneti var. Glera atta a vino Prosecco DOC	€/ha	€/ha 2.000,00
Vigneti Var. Glera con blocco produttivo	€/ha	€/ha 1.600,00
Vigneti var. Pinot G. atta a vino Prosecco DOC	€/ha	€/ha 1.600,00
Vigneti var. Raboso N. atta a vino Malanotte DOC	€/ha	€/ha 1.300,00
Vigneti var. Refosco P.R. atta a vino DOC Venezia R.	€/ha	€/ha 1.000,00
Seminativi	€/ha	€/ha 500,00

Ciò considerato, lo scrivente stima, per gli immobili oggetto di pignoramento, il canone annuo di affitto riportato nella tabella che segue:

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

LOTTO 1

IMMOBILE	SUPERCICIE (mq – ha)	CANONE ANNUO[1]
Appartamento U.I. 2	mq 173,00	€ 7.785,00
Appartamento U.I. 3	mq 121,00	€ 5.445,00
Annessi rustici del corpo di fabbrica residenziale	mq 170,00	€ 3.400,00
Annessi rustici produttivi	mq 338,78	€ 2.300,00
Tettoia artigianale	mq 456,00	€ 2.280,00
Vigneti var. Glera atta a vino Prosecco DOC[2]	mq 710	€ 140,00
Vigneti var. Refosco P.R. atta a vino DOC Venezia[2]	mq 640	€ 65,00
TOTALE		**€ 21.415,00**

[1] valori arrotondati

[2] riduzione per età avanzata e forma di allevamento del vigneto desueta

LOTTO 2

IMMOBILE	SUPERCICIE (mq – ha)	CANONE ANNUO[1]
Vigneti var. Glera atta a vino Prosecco DOC	mq 47.735	€ 9.550,00
Vigneti Var. Glera con blocco produttivo	mq 13.727	€ 2.200,00
Vigneti var. Pinot G. atta a vino Prosecco DOC	mq 5.300	€ 850,00
Vigneti var. Raboso N. atti a vino Malanotte DOC	mq 9.600	€ 1.250,00
TOTALE		**€ 13.850,00**

[1] valori arrotondati

LOTTO 3

IMMOBILE	SUPERCICIE (mq – ha)	CANONE ANNUO[1]
Vigneti var. Glera atta a vino Prosecco DOC[2]	mq 18.427	€ 3.700,00
TOTALE		**€ 3.700,00**

[1] valori arrotondati

[2] riduzione per età avanzata e forma di allevamento del vigneto desueta

LOTTO 4

Il calcolo del canone di affitto viene omesso in quanto il lotto è stato venduto e rimangono solo superfici destinate a accessi e capezzagne.

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

LOTTO 5

IMMOBILE	SUPERCICIE (mq – ha)	CANONE ANNUO[1]
Seminativo per la quota di 1/5 della piena proprietà	mq 2.069,20	€ 100,00
TOTALE		**€ 100,00**

[1] valori arrotondati

13 – ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1. integrazione documentazione fotografica
2. nota trascrizione accettazione tacita eredità 2024
3. visure catastali nuove particelle pignorate
4. estratti di mappa nuove particelle pignorate
5. contratto di affitto
6. atto di compravendita del 16/03/1967
7. nota iscrizione del 08/03/2019
8. nota iscrizione del 10/06/2019
9. nota iscrizione del 20/02/2025
10. nota trascrizione verbale di pignoramento del 28/11/2023
11. intervento Agenzia Entrate-Riscossioni contro esecutato 1
12. intervento Agenzia Entrate-Riscossioni contro esecutato 2
13. integrazione scheda sintetica per emissione ordinanza di vendita
14. corrispondenza nominativi riferibili alle locuzioni indicanti gli esecutati utilizzate nell'elaborato
15. copia invio PEC di invio della relazione peritale al custode giudiziario
16. ricevute PEC di invio della relazione peritale al creditore esecutante e al legale del creditore
17. ricevute PEC di invio della relazione peritale agli intervenuti
18. copia email di invio della relazione peritale agli esecutati

Portato a termine con coscienza ed obiettività l'incarico affidatogli, il sottoscritto deposita la presente relazione oltre agli allegati e dichiara di aver in-

Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

viato copia dell'elaborato peritale alle parti esecutanti ed esecutate e al custode giudiziario, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. per ogni ulteriore chiarimento. Si impegna inoltre a depositare nei prossimi giorni, presso la Cancelleria, copia cartacea della perizia e degli allegati.

Castelfranco Veneto, 25 febbraio 2025

IL Perito Stimatore

Dott. Agronomo Dal Molin Fabrizio



Firmato Da: DAL MOLIN FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bc3a697fc5844a0