

TRIBUNALE DI TREVISO
– Cancelleria Esecuzioni Immobiliari –
G.E. DOTT.SSA BURRA ALESSANDRA
ESPERTO STIMATORE DOTT. AGR. DAL MOLIN FABRIZIO

ES. IMM. 568/2019

PARTI NEL PROCEDIMENTO

ESECUTATO 1 ESECUTATO 2 ESECUTATO 3	DEBITORI ESECUTATI
[REDACTED]	ESECUTANTE
[REDACTED]	INTERVENUTI
N. 2 abitazioni site in Comune di Oderzo (TV) Via Pra Gatta n. 4 – Frazione di Rustignè Annessi rustici siti in Comune di Oderzo (TV) Via Pra Gatta n. 4 – Frazione di Rustignè Terreni agricoli coltivati a vigneto ubicati a Oderzo (TV) – Frazione di Rustignè	BENI ESPROPRIATI



PERIZIA DI STIMA – ANNO 2022

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

L'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra in data 14/07/2021 nominava lo scrivente Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe fissando l'udienza del 02/03/2022 ore 10:10 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c.

Lo scrivente in data 29/11/2021 effettuava il sopralluogo presso i beni esecutati, siti a Oderzo (TV), Frazione di Rustignè, in Via Pra Gatta n. 4, alla presenza del tecnico incaricato da IVG Treviso (custode giudiziario) Geom. Marcelo Zaghetto.

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 qui di seguito espone in descrizione.



2 – QUESITO

L'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare** la documentazione in Cancelleria;
- 2) verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure **ipocatastali** storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 c.p.c. - e l'attualità;
- 3) descrivere**, previo necessario accesso concordato con il custode, se nominato, all'/agli immobile/i pignorato/i, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini edati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi,



soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano



problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

10) qualora l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, **stabilire** se esso sia divisibile in natura;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;

13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di



assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c.). non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali



interessati all'acquisto dei beni, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato1, esecutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

17) allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessita di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7;

18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura. L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.



3 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI ESECUTATI

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

Individuazione catastale:

FABBRICATI

Immobilabile 1: Catasto Fabbricati, Comune di Oderzo (TV) – Via Pra Gatta n. 4 piano T – Sez. F Fg. 4 mapp. 427 sub. 1 – Cat. D/10 – Rendita € 1.127,60 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]

Immobilabile 2: Catasto Fabbricati, Comune di Oderzo (TV) – Via Pra Gatta n. 4 piano 1-2 – Sez. F Fg. 4 mapp. 427 sub. 2 – Cat. A/2 cl. 2. – consistenza 7,5 vani – superficie catastale mq 173, superficie catastale escluse aree scoperte mq 173 – Rendita € 677,85 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]

Immobilabile 3: Catasto Fabbricati, Comune di Oderzo (TV) – Via Pra Gatta n. 4 piano 1-2 – Sez. F Fg. 4 mapp. 427 sub. 3 – Cat. A/2 cl. 2. – consistenza 6 vani – superficie catastale mq 121, superficie catastale escluse aree scoperte mq 121 – Rendita € 542,28 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]

Immobilabile 4: Catasto Fabbricati, Comune di Oderzo (TV) – Via Pra Gatta n. 4 – Sez. F Fg. 4 mapp. 427 sub. 4 – Cat. E (ente comune – centrale termica) – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]

Immobilabile 5: Catasto Fabbricati, Comune di Oderzo (TV) – Via Pra Gatta n. 4 –



Sez. F Fg. 4 mapp. 427 sub. 5 – Cat. E (ente comune – area scoperta) – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di ██████████

Immobile 6: Catasto Fabbricati, Comune di Oderzo (TV) – Via Pra Gatta n. 4 – Sez. F Fg. 3 mapp. 753 sub. 1 graffato al sub 2 – Cat. C/2, cl. 3 – consistenza mq 445 – superficie catastale mq 582 – Rendita € 827,36 – possesso: proprietà area ██████████ per la quota di 1/1, superficiari esecutato 1 e esecutato 2 ciascuno per la quota di 500/1000.

TERRENI AGRICOLI

Immobile 7: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 mapp. 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 di ██████████

Immobile 8: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 mapp. 52 di ha.a.ca 2.18.42 di cui ha.a.ca. 0.86.17 – qualità seminativo cl. 3 – RD € 50,43, RA € 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 di ██████████

Immobile 9: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 mapp. 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 di ██████████

Immobile 10: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 mapp. 35 di ha.a.ca 0.00.72 – qualità prato cl. 2 – RD € 0,14, RA € 0,13 – possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di ██████████

Immobile 11: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 mapp. 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 di [REDACTED]

Immobilie 12: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 mapp. 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 – e 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 di [REDACTED].

Immobilie 13: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 mapp. 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 di [REDACTED]

Immobilie 14: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 mapp. 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 di [REDACTED]

Immobilie 15: Catasto Terreni, Comune di Oderzo (TV) – Fg. 31 mapp. 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 di [REDACTED]

Confini:

- per le particelle censite al Catasto Fabbricati di Oderzo Sez. F Fg. 4 mm.nn. 427 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 e Sez. F Fg. 3 m.n. 753 sub 1 e sub 2: nord: Fg. 32 m.n. 273, Fg. 31 m.n. 752; est: Fg. 31 mm.nn. 339, 341, 80 e Fg. 32 mm.nn. 266, 264; sud: Fg. 32 mm.nn. 259, 260, 261; ovest m.n. 418.
- per le particelle censite al Catasto Terreni di Oderzo Fg. 31 mm.nn. 4, 52, 271, 296, 121, 179, 297: nord: altro foglio di mappa; est: altro foglio di mappa, Fg. 31 mm.nn. 277, 289, 772, 19, 409; sud: Fg. 31 mm.nn. 197, 293;



ovest m- - per le particelle censite al Catasto Terreni di Oderzo Fg. 31 mm.nn. 121, 271: nord: Fg. 31 m.n. 326; est: Fg. 31 m.n. 744; sud: Fg. 31 m.n. 744; ovest Fg. 31 mm.nn. 874.

- per la particella censita al Catasto Terreni di Oderzo Fg. 31 mm.nn. 752: nord: Fg. 31 m.n. 747, 73; est: Fg. 31 m.n. 339; sud: strada vicinale e Fg. 31 m.n. 753; ovest strada vicinale.

Dalle ricerche condotte presso l'Agencia del Territorio si è potuto verificare che gli atti catastali non risultano aggiornati in quanto il possesso dei beni è variato in seguito alla morte nel 2014 di ██████████ padre degli esecutati 1 e 2, ma non è stata presentata la denuncia di successione.

Inoltre si riscontra che, con atto di compravendita del 23/11/1973 rep. n. 67805 del Notaio Santomauro di Oderzo (TV), trascritto a Treviso in data 19/12/1973 ai numeri 24572 Gen. 21582 Part, la particella n. 35 del Fg. 31 di Oderzo è stata ceduta al ██████████ quale delegato del ██████████

Si allegano le visure catastali aggiornate (Doc. 2), l'estratto della mappa catastale del Fg. 31 in scala 1:2000 (Doc. 3), l'estratto della mappa catastale del Fg. 32 (Doc. 4), l'elaborato planimetrico (Doc. 5-6), l'elenco dei subalterni (Doc. 7-8), le planimetrie catastali delle diverse due unità immobiliari (Doc. 9-10).

4 - SITUAZIONE DI POSSESSO DEI BENI

I beni sono in possesso dell'esecutati 1 e 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno.



E' presente un contratto di affitto (Doc. 11), , stipulato tra [REDACTED] 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. I beni interessati dal contratto di affitto e riguardanti la presente procedura, sono i seguenti:

Comune di Oderzo Fg. 31, particelle 4, 35, 52, 121, 179, 271, 296, 297, 752 e Fg. 32 particelle 261, 262, 263, tutte soppresse per costituire la particella 427 (sedime dei fabbricati identificati alla Sez. F Fg. 4 mappali 427 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5). Il canone di affitto concordato è di €/anno 1.000,00.

Vi è da segnalare che la ricerca di contratti di affitto presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso non ha prodotto risultati, sebbene il contratto presente nel fascicolo aziendale di AVEPA risulti registrato.

5 – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

A – Beni identificati al Comune di Oderzo Catasto Fabbricati Sez. F Fg. 4 particelle 427 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 e Catasto Terreni Fg. 31, particelle 4, 35, 52, 121, 179, 271, 297, 752.

I beni sono pervenuti agli esecutati 1 e 2 attraverso i seguenti atti:

- 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, attraverso il quale i Sig.ri [REDACTED] quale usufruttuaria parziale, cedevano a ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] in eguali quote i beni oggetto di pignoramento (Doc. 12). Si precisa che la particella identificata al Fg. 31 n. 35



è stata ceduta al [REDACTED] quale delegato [REDACTED]
[REDACTED] con sede a Oderzo con atto di compravendita del
23/11/1973 rep. n. 67805 del Notaio Santomauro di Oderzo (TV), trascritto
a Treviso in data 19/12/1973 ai numeri 24572 Gen. 21582 Part.

- atto di divisione e compravendita 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,
in forza del quale i beni sono stati trasferiti al Sig. [REDACTED] (Doc. 13).
- accettazione tacita di eredità per morte di [REDACTED] deceduto il
18/06/2014, trascritta a Treviso il 04/09/2019 ai numeri 34281 Gen. 24360
Part., in forza della quale i beni sono stati trasferiti dal de cuius agli esecutati
1 e 2 (Doc. 14).

**B – Beni identificati al Comune di Oderzo Catasto Fabbricati Sez. F Fg. 3 par-
ticella 753 sub 1 graffata al sub 2.**

- 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, attraverso il
quale i Sig.ri [REDACTED]
quale usufruttuaria parziale, cedevano ai Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] in eguali quote i beni oggetto di pigno-
ramento (Doc. 12).
- atto di divisione del 04/06/1982 rep. n. 153299 del Notaio Dott. 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, in forza del quale i



beni sono stati trasferiti al Sig. ██████████ (Doc. 13).

- atto di costituzione di diritto di superficie del 13/04/2001 rep. n. 320511 del Notaio Dott. G. Innocenti di Oderzo, trascritto a Treviso in data 30/04/2001 ai numeri 16688 Gen. 12043 Part., attraverso il quale il Sig. ██████████ costituiva in favore degli esecutati 1 e 2 il diritto di superficie della particella censita al Comune di Oderzo Fg. 32 m.n. 753, riservandosi la proprietà dell'area (Doc. 15).

- accettazione tacita di eredità per morte di ██████████ deceduto il 18/06/2014, trascritta a Treviso il 04/09/2019 ai numeri 34281 Gen. 24360 Part., in forza della quale i beni sono stati trasferiti dal de cuius agli esecutati 1 e 2 (Doc. 14).

C – Beni identificati al Comune di Oderzo Catasto Terreni Fg. 31 particella 296.

- atto di permuta del 06/04/1987 rep. n. 12161 del Notaio Dott. Helio Pierotti di Oderzo, trascritto a Treviso in data 23/04/1987 ai numeri 9955 Gen. 7581 Part., in forza del quale il Sig. ██████████ cedeva a titolo di permuta al Sig. ██████████ la particella 296 del Fg. 31 del Comune di Oderzo (Doc. 16).

- accettazione tacita di eredità per morte di ██████████ deceduto il 18/06/2014, trascritta a Treviso il 04/09/2019 ai numeri 34281 Gen. 24360 Part., in forza della quale i beni sono pervenuti agli esecutati 1 e 2 (Doc. 14).

6 – SERVITU' E VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Sui beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Oderzo Fg. 31 mm.nn.



73 e 180, destinati alla costruzione del fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Oderzo Sez. F Fg. 3 m.n. 753 sub 1 graffato al sub2, grava il vincolo di destinazione d'uso ad annesso rustico di cui alla scrittura privata autenticata del 13/04/2001 rep. n. 320512 del Notaio Giacomo Innocenti, trascritta a Treviso il 04/05/2001 ai numeri 17216 Gen. 12395 Part. in favore del Comune di Oderzo e contro gli esecutati 1 e 2 (Doc. 17).

Le particelle n. 4 e 179 del Fg 31 sono interessate a sud da una servitù di passaggio rilevabile dalle mappe catastali.

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:

7.1 - Iscrizioni pregiudizievoli

7.1.a - Nota di iscrizione del 27/11/2006 n. 58656 Gen., n. 15126 Part. Rep. 55121/20458 del Notaio Dott. Roberto Ucci di Treviso del 23/11/2006 dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per la somma di € 1.020.000,00 a garanzia di mutuo ipotecario di € 510.000,00, da restituire in 20 anni, a favore di [REDACTED] con sede in Bologna (BO) Cod. Fisc. [REDACTED] contro gli esecutati 1 e 2 e [REDACTED], quest'ultimo per la proprietà dell'area su cui ricade il fabbricato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Oderzo Sez. F Fg. 3 m.n. 753 sub 1 graffato al sub2. L'ipoteca riguarda tutti i beni oggetto di pignoramento (Doc. 18).

7.1.b - Nota di iscrizione del 24/04/2015 n. 11191 Gen., n. 1723 Part. Rep.



61384/25630 del Notaio Dott. Roberto Ucci di Treviso del 17/04/2015 dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per la somma di € 1.438.295,55 quale debito riconosciuto dalle parti mutuatrici, a favore del [REDACTED] con sede in Paese (TV) Cod. Fisc. [REDACTED], contro gli esecutati 1 e 2, quali terzi datori di ipoteca, e l'esecutato 3 quale debitore. L'ipoteca riguarda tutti i beni oggetto del pignoramento (Doc. 19).

7.1.c - Nota di iscrizione dell'ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 10/06/2019 n. 22034 Gen., n. 3566 Part. Rep. 2880/11319 di Agenzia delle Entrate/Riscossione di Roma su richiesta di Agenzia delle Entrate/Riscossione di Treviso, per la somma di € 216.470,12, capitale € 108.232,06, a favore [REDACTED] contro l'esecutato 2, per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà superficiale sui beni identificati al Comune di Oderzo Sez. F, Fg. 3 mm.nn. 753 sub 1 graffato al sub 2 (Doc. 20).

7.2 - Trascrizioni pregiudizievoli

7.2.a - Nota di trascrizione del 07/01/2020 n. 414 Gen. n. 311 Part. del verbale di pignoramento di immobili del 25/11/2019 rep. 10282/2019 Ufficiali Giudiziari di Treviso Tribunale di Treviso, 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 di cui al presente procedimento (Doc. 21).

Si fa presente che presso la C.R.R.I.I. di Treviso, relativamente agli immobili



9 - ACCERTAMENTO DELLA SITUAZIONE DEI FABBRICATI AI SENSI DELLA L. n. 47/1985 E SUCCESSIVE MODIFICHE E DELLA CORRISPONDENZA CON LE PLANIMETRIE DEPOSITATE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

I beni pignorati riguardano terreni agricoli e fabbricati.

Questi ultimi sono ubicati a Oderzo (TV), frazione di Rustignè, in Via Pra Gatta n. 4.

I fabbricati oggetto del pignoramento sono rappresentati da due unità residenziali, inserite in un fabbricato comprendente altre due unità residenziali di proprietà di terzi, annessi rustici ubicati nello stesso corpo di fabbrica e un fabbricato artigianale ad uso tettoia limitrofo al fabbricato principale.

A) FABBRICATO A DESTINAZIONE MISTA RESIDENZIALE AGRICOLA

Il fabbricato, comprendente 2 unità residenziali, annessi rustici e spazi comuni, è sito in Via Pra Gatta n. 4 ed è identificato al Catasto Fabbricati di Oderzo Sez. F Fg. 4 particelle 427 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5.

Per il fabbricato, antecedente agli anni '60, sono state rilasciate le Concessioni Edilizie n. 72 del 20/08/1985 (Doc. 28), n. 359 del 01/07/1986, e variante del 18/05/1987 n. 378 (Doc. 29) e infine la Concessione Edilizia n. 29 del 10/04/1990 (Doc. 30), tutte concernenti lavori di ristrutturazione e restauro di fabbricato ad uso abitazione e/o annessi rustici.

Non è stata reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo la copia della C.E. n. 378 del 18/05/1986.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 28/11/1987 con validità 11/11/1987 (Doc. 31). Non è stata reperita la copia del certificato di abitabilità a seguito del rilascio della C.E. 29/1990



Dalle verifiche svolte presso l'Agazia del Territorio di Treviso i beni risultano censiti dal 13/12/2012, pratica n. TV0269078, in atti dal 13/12/2012, con modifiche successive per i seguenti motivi:

- variazione di classamento del 05/12/2013, pratica n. TV0287923, in atti dal 05/12/2013:
- pubblicazione della superficie di impianto del 09/11/2015.

Lo scrivente ha rilevato difformità rispetto alle caratteristiche dei fabbricati dichiarate presso l'Agazia del Territorio di Treviso e l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo. In particolare le difformità, sia dal punto di vista catastale che del progetto approvato dal Comune di Oderzo, riguardano:

- **Porzione del fabbricato** identificato alla Sez. F Fg, 4 particella 417 sub 1 – corpo di fabbrica relativo alle unità residenziali:
 - il bene è accatastato e concesso per la destinazione ad annesso rustico ma è in realtà adibito a residenza dell'esecutato 1. In particolare un magazzino è stato adibito a cucina e soggiorno, un secondo magazzino e le due cantine sono state adibite a camere da letto;
 - tra i due magazzini è stata aperta una porta che mette in comunicazione i due locali; questa è riportata nell'accatastamento ma non nel progetto approvato;
 - manca una finestra nel locale cantina/magazzino che era riportata nel progetto approvato;
 - nel portico utilizzato come autorimessa è stata aperta una seconda porta di comunicazione con la ex stalla adiacente.



- **Porzione del fabbricato** identificato alla Sez. F Fg, 4 particella 417 sub 1 – porzione ad uso ex stalla e ricovero attrezzi: l'accatastamento rispetta quasi del tutto la situazione reale del fabbricato, ma non riporta la porzione di fienile al piano 1. La situazione reale è invece difforme rispetto al progetto approvato dal Comune di Oderzo in quanto:
 - le luci di accesso al fabbricato sulla parete est sono variate per posizione e dimensione;
 - è stata aggiunta una porta di comunicazione con il portico sito a ovest;
 - il fienile al piano 1 è stato realizzato solo su metà del fabbricato e non è riportato nelle planimetrie di accatastamento;
 - la parete posta a divisione delle due ex stalle, riportata nel progetto approvato dal Comune di Oderzo, non è presente nella situazione reale e nelle planimetrie di accatastamento;
 - al piano terra sono presenti due soppalchi non riportati nel progetto approvato.

B) FABBRICATO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE (TETTOIA)

Il fabbricato, costituito da una tettoia ad uso ricovero macchine e attrezzi agricoli utilizzato per l'attività di servizi per contoterzi svolta dall'esecutato 3, è sito in prossimità del fabbricato A ed è identificato al Catasto Fabbricati di Oderzo Sez. F Fg. 3 particella 753 sub 1 graffata al sub 2.

Per la realizzazione del fabbricato sono stati rilasciati la C.E. n. 238 del 11/07/2001 (Doc. 32) e successiva C.E. in variante n. 57 del 03/03/2004 (Doc. 33).



Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 11/11/2004 prot. n. 10119 (Doc. 34).

Dalle verifiche svolte presso l'Agazia del Territorio di Treviso il bene risulta censito dal 12/11/2003, prot. n. 492411, con modifiche successive per i seguenti motivi:

- variazione di classamento del 12/11/2003 pratica TV0387185, variazione del 09/11/2015 per inserimento dati di superficie.
- variazione di toponomastica del 25/03/2014;

Lo scrivente ha rilevato la presenza di difformità tra le caratteristiche del bene e quella dichiarata presso l'Agazia del Territorio di Treviso e l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo e in particolare la tettoia:

- doveva essere del tutto aperta sul lato ovest e presentare una parete di m 5,94 sul lato est in prossimità della fossa di riparazione e manutenzione mezzi; invece è stata realizzata una parete di m 38,00 che interessa l'intero lato est del fabbricato;
- la copertura a due falde simmetriche è stata modificata rispetto al progetto approvato in quanto le due falde sono asimmetriche.

Riguardo alla possibile sanatoria degli abusi edilizi rilevati nelle due unità immobiliari, sentito in proposito l'ufficio Tecnico del Comune di Oderzo e verificata la normativa vigente in materia, lo scrivente ha appurato che:

- 1) per quanto riguarda gli abusi relativi al fabbricato identificato al Comune di Oderzo Sez. F foglio 4 particella 417 sub 1, tenuto conto che il fabbricato ricade in fascia di rispetto stradale e in area sottoposta a vincolo di tutela



paesaggistica (Doc. 35),

- gli abusi edilizi relativi alle modifiche prospettiche interne sono sanabili attraverso la presentazione di SCIA in base all'art. 22 delle NTO e il pagamento di una sanzione di € 1.032,00;
 - l'abuso relativo alla chiusura di una finestra in area soggetta a Vincolo Paesaggistico (modifica prospettica esterna) comporta la necessità di richiesta di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica e il pagamento di una sanzione il cui importo sarà determinato dal Comune di Oderzo in applicazione dell'Art. 44 comma 1 lettera a) del DPR n. 380/01; trattandosi di opere che non comportano aumenti di volume e/o superficie dei fabbricati, la sanzione amministrativa dovrebbe essere dell'ordine di € 1.000,00;
 - il cambio di destinazione d'uso di parte degli annessi rustici in spazi residenziali non è ammissibile in quanto l'edificio non è ampliabile dal punto di vista residenziale e ciò anche per il fatto che esso ricade in fascia di rispetto stradale e in zona di vincolo paesaggistico per il canale Bidoggia;
 - dovrà essere inoltre apportata la variazione catastale per le modifiche apportate.
- 2) per quanto riguarda gli abusi relativi al fabbricato identificato al Comune di Oderzo Sez. F foglio 3 particella 753 sub 1 graffato al sub 2,
- gli abusi edilizi relativi alle modifiche prospettiche (parete est) sono sanabili con la presentazione di SCIA e il pagamento di una sanzione di € 1.032,00.

Pertanto il costo della sanatoria, comprendente le sanzioni quantificate in €



3.064 circa, e i costi per la presentazione della SCIA e delle variazioni catastali, viene stimato in € 6.000,00 circa.

10 – VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O AFFITTO IN CORSO DI VALIDITA'

E' presente un contratto di affitto tra [REDACTED] e l'esecutato 3, opponibile all'esecuzione, stipulato il 15/02/2011, registrato a Treviso il 24/02/2011 al n. 2445 Priv. Serie 3^a, con scadenza il 10/11/2025 (Doc. 11). Come riferito in precedenza, l'Agenzia delle Entrate di Treviso non è stata in grado di reperire detto contratto.

Il contratto riguarda, tra le altre, la particella censita al Fg. 32 n. 262 (fabbricato rurale), in seguito soppressa insieme alle particelle n. 271 e 272 per dare origine alla particella n. 427 (Ente Urbano). Il contratto di affitto è peraltro errato nella premessa in quanto individua dette particelle al Fg. 35 invece che al Fg. 32 come invece lo stesso contratto riporta correttamente nel seguito.

Il canone di affitto annuale, riguardante terreni e fabbricati, è stato stabilito, in deroga alla disciplina legislativa di determinazione dell'equo canone, in €/anno 1.000,00. A parere dello scrivente il canone di affitto non è congruo rispetto alla situazione di ordinarietà per la zona e le destinazioni d'uso.

E' inoltre da riferire che la deroga contenuta nel contratto di affitto non è valida in quanto esso non è stato stipulato alla presenza delle organizzazioni professionali di categoria e, infatti, mancano i timbri e le firme dei rappresentanti sindacali.

In un successivo paragrafo lo scrivente procederà alla valutazione del canone di affitto congruo in relazione alle diverse destinazioni e caratteristiche dei



beni.

I fabbricati residenziali sono attualmente occupati dagli esecutati 1 e 2, ma di fatto sono in possesso dell'esecutato 3 in virtù del contratto di affitto (Doc. 11).

I fabbricati rurali e i terreni agricoli sono condotti dall'esecutato 3 in virtù del medesimo contratto di affitto.

11 – ONERI EVENTUALMENTE DOVUTI AL COMUNE DI ODERZO

Il Comune di Oderzo non ha comunicato la presenza di situazioni debitorie a carico degli esecutati.

12 – 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.

E' possibile la formazione di più lotti distinguendo tra fabbricati e terreni coltivati.

Considerato che i fabbricati non sono comodamente divisibili, soprattutto per le condizioni di promiscuità che si verrebbero a creare cedendo a soggetti diversi i beni aventi destinazione residenziale e quelli propriamente a destinazione rurale, si considererà la vendita in un unico lotto.

Riguardo ai vigneti sarà possibile suddividere la vendita in tre lotti distinti.



13 – CONSISTENZA E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

13.1 - CONSISTENZA DEI FABBRICATI

Si allega documentazione fotografica dei beni (Doc. 1).

A) FABBRICATO A DESTINAZIONE MISTA RESEDENZIALE AGRICOLA

UNIITA' RESIDENZIALE 1

Il bene in esame, sito a Oderzo in Via Pra Gatta n. 4, è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati, come di seguito riportato:

- Sez. F Foglio 4 mappale n. 427 sub 2, Via Pra Gatta n. 4 p. 1-2, Cat. A/2 cl. 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq 173, superficie escluse aree scoperte mq 173, Rendita € 677,85, per l'intera proprietà in capo agli esecutati 1 e 2.

- Particelle corrispondente al Catasto Terreni Fg. 32 mappale n. 427.

L'abitazione comprende i seguenti locali (Doc. 36-37):

PIANO PRIMO: cucina, soggiorno, corridoio, n. 3 camere da letto, di cui una matrimoniale e due singole, bagno.

PIANO SECONDO: soffitta ad uso granaio mantenuta al grezzo.

Complessivamente per l'unità immobiliare 2 sono stati stimati i seguenti dati

planovolumetrici:

Superficie commerciale abitazione	mq	143,68
Superficie soffitta	mq	145,68
Superficie commerciale totale	mq	173,00
Volume complessivo:	mc	519,00



UNIITA' RESIDENZIALE 2

Il bene in esame, sito a Oderzo in Via Pra Gatta n. 4, è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati, come di seguito riportato:

- Sez. F Foglio 4 mappale n. 427 sub 3, Via Pra Gatta n. 4 p. 1-2, Cat. A/2 cl. 2, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq 121, superficie escluse aree scoperte mq 121, Rendita € 542,28, per l'intera proprietà in capo agli esecutati 1 e 2.
- Particelle corrispondente al Catasto Terreni Fg. 32 mappale n. 427.

L'abitazione comprende i seguenti locali (Doc. 36-37):

PIANO PRIMO: cucina, soggiorno, corridoio, n. 2 camere da letto, di cui una matrimoniale e una singola, bagno, ripostiglio.

PIANO SECONDO: soffitta ad uso granaio mantenuta al grezzo.

Complessivamente per l'unità immobiliare sono stati stimati i seguenti dati planovolumetrici:

Superficie commerciale abitazione	mq	109,76
Superficie soffitta	mq	56,75
Superficie commerciale totale	mq	121,00
Volume complessivo:	mc	363,00

Le due abitazioni presentano le seguenti caratteristiche:

- **Anno di ristrutturazione:** abitabilità anno 11/11/1987.
- **Ubicazione:** Comune di Oderzo (TV), frazione Rustignè, Via Pra Gatta n. 4.
- **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati – Comune di Oderzo - Sez. F Foglio 4 mappale n. 427 sub 2, Via Pra Gatta 4 p. 1-2, Cat. A/2 cl. 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq 173, superficie escluse aree scoperte mq 173, Rendita € 677,85 e Sez. F Foglio 4 mappale n. 427 sub 3,



Via Pra Gatta n. 4 p. 1-2, Cat. A/2 cl. 2, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq 121, superficie escluse aree scoperte mq 121, Rendita € 542,28.

- **Distanza dal centro storico:** il beni distano circa 350 m dal centro della frazione di Rustignè.
- **Tipologia:** abitazioni di categoria A/2 classe 2 dislocate su un solo livello (piano primo) e soffitte abitabile (piano secondo) mantenute al grezzo.
- **Accesso alle abitazioni:** L'immobile è accessibile dal piano terra (unità immobiliare 1) attraverso scale interne in comune tra le due unità immobiliari.
- **Finiture:** il pavimento dei locali soggiorno-cucina e dei corridoi è realizzato in gres simil cotto, le camere presentano pavimentazione in legno mentre i bagni presentano piastrelle in porcellana. La soffitta presenta pavimentazione al grezzo in cemento.

Tutte le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera. Il bagno presenta rivestimento continuo (sia pavimento che pareti laterali) in ceramica. Le pareti della soffitta sono mantenute al grezzo e prive di intonacatura.

Gli immobili presentano serramenti interni in legno di buona qualità.

Le abitazioni sono dotate di impianto idrico collegato alla rete comunale, impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in metallo posti a parete, impianto TV e impianto telefonico.

Le finiture possono essere definite complessivamente buone o discrete.

- **Condizioni di conservazione:** i beni presentano buone-discrete condizioni di conservazione per l'unità residenziale 1, meno buone per l'unità residenziale 2, essendo necessaria una tinteggiatura dei locali.



- **Attestato di Prestazione Energetica:** la classificazione energetica stimata si colloca al di sotto della classe F.
- **Divisibilità:** le singole unità non sono allo stato attuale divisibili singolarmente anche se potrebbero essere vendute separatamente attraverso l'installazione di portoncino all'accesso dalle due unità immobiliari e la separazione della soffitta in comune e la suddivisione degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento e l'installazione di contatori supplementari.
- **Condizioni locative:** il bene è occupato dagli esecutati 1 e 2 e dalle loro famiglie.
- **Affacci e vedute:** su giardino e zona agricola.
- **Commerciabilità:** tra media e bassa.

ANNESI RUSTICI

Gli annessi rustici sono in parte ubicati nel corpo di fabbrica identificato dalle due unità residenziali e sono in parte costituiti da fabbricati a sé stanti ma adiacenti al corpo di fabbrica o siti a breve distanza da esso.

I beni sono identificati catastalmente al Catasto Fabbricati, come di seguito riportato:

- Sez. F Foglio 4 mappale n. 427 sub 1, Via Pra Gatta n. 4 p. T, Cat. D/10, consistenza non definita, superficie catastale non definita, Rendita € 1.127,60, per l'intera proprietà in capo agli esecutati 1 e 2;
- Sez. F Foglio 3 mappale n. 753 sub 1 graffato al sub 2, Via Pra Gatta n. 4 p. T, Cat. C/2, consistenza mq 445, superficie catastale mq 582, Rendita € 827,36, per l'intera proprietà in capo agli esecutati 1 e 2;



- Particelle corrispondente al Catasto Terreni rispettivamente al Fg. 32 mappale n. 427 e al Fg. 31 n. 753.

Come già riferito, il fabbricato si compone di tre porzioni (Doc. 36):

- la prima corrispondente alla proiezione delle due unità abitative;
- la seconda corrispondente al fabbricato rurale adiacente al corpo di fabbrica principale;
- la terza corrispondente alla tettoia / ricovero attrezzi limitrofa ai precedenti fabbricati.

a – Porzione di annessi rustici corrispondente alla proiezione delle due unità residenziali

I beni sono identificati catastalmente al Catasto Fabbricati, come di seguito riportato:

- Sez. F Foglio 4 mappale n. 427 sub 1, Via Pra Gatta n. 4 p. T, Cat. D/10, consistenza non definita, superficie catastale non definita, Rendita € 1.127,60, per l'intera proprietà in capo agli esecutati 1 e 2;

Come in precedenza riferito la stima si riferisce a una porzione della particella, rinviando ad un punto successivo la valutazione della parte di fabbricati realmente destinati all'attività agricola.

I beni comprendono i seguenti locali (Doc. 36):

PIANO TERRA: magazzino (ora cucina-soggiorno), magazzino/cantina (ora camera), autorimessa-officina/cantina (ora camera), magazzino (ora camera), vani comuni (ingresso scale e vano centrale termica), portico e portico ad uso autorimessa.



Complessivamente per questa porzione dell'unità immobiliare sono stati stimati i seguenti dati planovolumetrici:

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

Sono state rilevate difformità urbanistiche tra la situazione reale del fabbricato, il progetto approvato dal Comune di Oderzo e la situazione catastale in quanto:

- gli annessi rustici presenti nel corpo di fabbrica ospitante le due unità residenziali sono di fatto utilizzati come residenza;
- è stata aperta una porta interna che mette in comunicazione i due magazzini del piano terra;
- è stata aperta una seconda porta che mette in comunicazione il portico/autorimessa con la ex stalla;
- nella cantina a nord manca una finestra rispetto al progetto approvato dal Comune di Oderzo.

Le difformità sono sanabili attraverso presentazione di domanda di sanatoria.

b – Porzione di annessi rustici destinati realmente all'attività agricola

I beni sono identificati catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Oderzo Sez. F Foglio 4 mappale n. 427 sub 1, Via Pra Gatta n. 4 p. T, Cat. D/10, consistenza non definita, superficie catastale non definita, Rendita € 1.127,60, per l'intera proprietà in capo agli esecutati 1 e 2;



I beni comprendono seguenti locali (Doc. 36):

PIANO TERRA: n. 2 ex stalle (ora ricovero macchine e attrezzi), ricovero macchine e attrezzi.

PIANO PRIMO: fienile.

Si rilevano difformità tra la situazione reale del fabbricato, il progetto approvato dal Comune di Oderzo e la situazione catastale in quanto:

- non è presente la parete interna posta a divisione delle due stalle descritte nel progetto approvato dal Comune di Oderzo;
- il fienile al piano primo occupa solo metà della superficie approvata dal Comune di Oderzo e non è riportato nell'accatamento;
- la porzione di stalla a ovest presenta due soppalchi non presenti nello stato di progetto approvato dal Comune di Oderzo ma riportati nell'accatamento;
- le luci di accesso sono diverse rispetto al progetto approvato dal Comune di Oderzo ma corrispondono alla situazione di accatamento;
- è stato realizzato un secondo accesso al fabbricato dall'adiacente portico ad uso ricovero attrezzi-autorimessa.

Le difformità sono sanabili attraverso presentazione di SCIA e pagamento della sanzione prevista di € 1.032,00.

Complessivamente per questa porzione dell'unità immobiliare sono stati stimati i seguenti dati planovolumetrici:

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

Gli annessi rustici presentano le seguenti caratteristiche:



- **Anno di ristrutturazione:** agibilità rilasciata il giorno 11/11/1987.
- **Ubicazione:** Comune di Oderzo (TV), frazione Rustignè, Via Pra Gatta n. 4.
- **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati – Comune di Oderzo - Sez. F Foglio 4 mappale n. 427 sub 1, Via Pra Gatta 4 p. T, Cat. D/10, consistenza non dichiarata, superficie catastale non dichiarata, Rendita € 677,85;
- **Tipologia:** fabbricato rurale
- **Condizioni di conservazione:** l'immobile presenta condizioni di conservazione medie in relazione all'età.
- **Divisibilità:** l'immobile non è comodamente divisibile anche se, dal punto di vista teorico, si potrebbero creare due diverse porzioni; la prima in corrispondenza delle due unità residenziali, la seconda riguardante i fabbricati a destinazione propriamente agricola. Tuttavia si verrebbe a creare una situazione di commistione tra diversi soggetti e diverse attività con danno economico per perdita di valore di mercato delle unità residenziali. Pertanto a parere dello scrivente è opportuno mantenere gli immobili indivisi.
- **Condizioni locative:** il bene è occupato dall'esecutato 3 con contratto di affitto avente scadenza il 10/11/2025.
- **Commerciabilità:** tra media e bassa.

B) TETTOIA AD USO ARTIGIANALE – RICOVERO MACCHINE E ATTREZZI

I beni sono identificati catastalmente al Catasto Fabbricati, come di seguito riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Oderzo, Sez. F Foglio 3 mappale n. 753 sub 1 graffato al sub 2, Via Pra Gatta p. T, Cat. C/2 Cl. 3, consistenza mq 445, superficie catastale mq 582, Rendita € 827,36, per l'intera proprietà



in capo agli esecutati 1 e 2.

Il bene è rappresentato da una tettoia ad uso ricovero attrezzi provvista di fossa per la riparazione delle macchine agricole (Doc. 38).

La tettoia è realizzata in prefabbricato di cemento sui tre lati chiusi mentre il lato aperto presenta 5 pilastri in cemento armato per il sostegno della struttura. La capriata è realizzata in ferro in anima piena con copertura in coppi. Le grondaie sono in rame.

Si evidenzia che sono presenti difformità rispetto al progetto approvato dal Comune di Oderzo e alla situazione catastale in quanto la parete a est della struttura doveva interessare solo la zona dove è presente la fossa di riparazione degli attrezzi, cioè per una lunghezza di mt 5,94, compresi i due pilastri in cemento armato, mentre la parete presenta una lunghezza complessiva di m 38. Inoltre la copertura della struttura è diversa da quella approvata.

Le difformità sono sanabili attraverso presentazione di SCIA e pagamento della sanzione prevista di € 1.032,00.

La tettoia presenta i seguenti dati planovolumetrici:

Superficie lorda	mq	456,00
Altezza media	m	5,44
Volume	mc	2.480,64

Gli annessi rustici presentano le seguenti caratteristiche:

- **Anno di costruzione - ristrutturazione:** agibilità 11/11/2004.
- **Ubicazione:** Comune di Oderzo (TV), frazione Rustignè, Via Pra Gatta n. 4.
- **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati – Comune di Oderzo - Sez. F Foglio 3 mappale n. 753 sub 1 graffato al sub 2, Via Pra Gatta p. T, Cat. C/2



Cl. 3, consistenza mq 445, superficie catastale mq 582, Rendita € 827,36.

- **Tipologia:** fabbricato artigianale ad uso ricovero attrezzi (attività di conto-terzismo)
- **Condizioni di conservazione:** l'immobile presenta condizioni di conservazione discrete.
- **Divisibilità:** l'immobile non è divisibile.
- **Condizioni locative:** il bene è occupato dall'esecutato 3 con contratto di affitto avente scadenza il 10/11/2025.
- **Commerciabilità:** media.

Lo scrivente evidenzia il fatto che le particelle del Fg. 32 n. 266 e 273, la prima identificata come relitto stradale di mq 190 e la seconda identificata come vigneto di mq 200 e relitto stradale di mq 88, entrambe di proprietà degli esecutati 1 e 2 e facenti parte della area a corte, non sono oggetto di pignoramento. Si dovrà costituire una servitù di passaggio in favore degli assegnatari dei beni.

13.2 - TERRENI AGRICOLI

13.2.1 - CONSISTENZA DEI TERRENI AGRICOLI

I terreni agricoli sono coltivati a vigneto. I vigneti sono rappresentati da diversi vitigni e sono stati impiantati in epoche diverse a partire dal 1974 e fino al 2018.

Lo scrivente evidenzia il fatto che la particella censita al Fg. 31 m.n. 35, oggetto, tra le altre, del pignoramento è stata trasferita al Demanio dello Stato



con atto di compravendita del 23/11/1973.

I beni sono occupati dall'esecutato 3 con contratto di affitto avente scadenza il 10/11/2025.

Dall'esame dello schedario viticolo dell'azienda (Doc. 39), rilasciato dalla struttura provinciale di AVEPA e relativo all'anno 2021, emerge la situazione colturale, visibile anche nell'allegato fotografico (Doc. 1), 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.	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 Tare	2018	3.150 918	Sylvoz	DOC VENEZIA B. SPUMANTE
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 Tare	2018	6.627 830	Sylvoz	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
		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 Tare	2018	3.950 1.960	Sylvoz	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.	2004	600	GDG	DOC VENEZIE - PROSECCO
		Glera	2012	9.123	Sylvoz	DOC PROSECCO
		Tare		0		
FG. 31 M.N. 297	7.476	Glera	2012	6.747	Sylvoz	DOC PROSECCO
		Tare		729		
FG. 31 M.N. 752	6.669	Glera	1974	2.900	Bellussi	DOC PROSECCO
		Refosco P. R.	1974	2.540	Bellussi	DOC VENEZIA REFOSCO
		Tare		1.229		
FG. 32 M.N. 427	3.276	Glera	1974	600	Bellussi	DOC PROSECCO
		Refosco P. R.	1974	500	Bellussi	DOC VENEZIA REFOSCO
		Tare/Fabbricati		2.176		
TOTALE	97.346			97.346		
TOTALE VIGNETI				89.504		
TARE E FABB.				7.842		



DOC PROSECCO (GLERA)	57.837
DOC PIAVE MALANOTTE (RABOSO)	9.600
DOC VENEZIE – DOC PROSECCO (PINOT GRIGIO)	5.300
DOC VENEZIA R. (REFOSCO DAL PEDUNCOLO ROSSO)	3.040
DOC VENEZIA B. (GLERA BLOCCO ATTIVO DI TIPOLOGIA)	13.727

Dalla suddetta tabella si rileva che:

- la superficie catastale complessiva dei fondi pignorati è pari a mq 97.346;
- la superficie coltivata a vigneto è pari a mq 89.504;
- le tare di coltivazione e la superficie occupata da fabbricati ammontano a mq 7.842;
- la superficie iscritta alla DOC Prosecco è pari a mq 57.837;
- 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 3.040;
- 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.

E' opportuno riferire che alcuni i vigneti si estendono anche su particelle che non sono oggetto del presente procedimento e precisamente:

- il vigneto della particella del Fg. 31 n. 52 interseca a est in senso obliquo quello delle particelle n. 277 e 289 anch'esse di proprietà degli esecutati 1 e



- 2 ma non oggetto del pignoramento;
- il vigneto delle particelle del Fg. 31 n. 121 e 171 interseca a nord quello della particella n. 326, anch'essa di proprietà degli esecutati 1 e 2 ma non oggetto di pignoramento;
 - la particella del Fg. 32 n. 273, che non è oggetto di pignoramento, è confinante a sud con la particella n. 427 stesso foglio di mappa e a nord con la particella n. 752 del Fg. 31 ed è destinata in parte a strada (mq 88) e in parte a vigneto (mq 200); quest'ultimo interseca i vigneti delle particelle confinanti;
 - la particella del Fg. 32 n. 272 è stata soppressa con presentazione di Tipo Mappale del 28/11/2012 originando, insieme alle particelle n. 262 e 271, l'attuale particella n. 427, Ente Urbano di mq 3.276.

13.2.1 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica n. 76/2021, rilasciato dal Comune di Oderzo in data 11/08/2021, prot. n. 0027303/2021 del 12/08/2021 (Doc. n. 40), risulta quanto segue:

Foglio 31 m.n. 4

- per l'intero in ZTO E – zona agricola artt. 46-47-47.1-48-49 delle NTO;
- in parte in Fascia di rispetto “s” – stradale artt. 67-69 delle NTO;
- in parte in fascia di rispetto “i” – corsi d’acqua – artt. 67-68 delle NTO;
- in parte in Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d’acqua – art. 68 delle NTO.

Foglio 31 m.n. 52

- per l'intero in ZTO E – zona agricola artt. 46-47-47.1-48-49 delle NTO;
- in parte in Fascia di rispetto “s” – stradale artt. 67-69 delle NTO;
- in parte in zona P1 – pericolosità idraulica moderata del PAIL “Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico del Fiume Livenza – 1° variante” approvato con DPCM



28/06/2017 – art. 78 delle NTO;

- in parte in Aree di connessione naturalistica – Fascia tampone – art. 84 delle NTO.

Foglio 31 m.n. 121

- per l'intero in ZTO E – zona agricola artt. 46-47-47.1-48-49 delle NTO;
- in parte in Fascia di rispetto “s” – stradale artt. 67-69 delle NTO;
- in parte in fascia di rispetto “i” – corsi d’acqua – artt. 67-68 delle NTO;
- in parte in Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d’acqua – art. 68 delle NTO.

Foglio 31 m.n. 179

- in parte in ZTO E – zona agricola artt. 46-47-47.1-48-49 delle NTO;
- in parte in Viabilità esistente – art. 62 delle NTO;
- in parte in Fascia di rispetto “s” – stradale artt. 67-69 delle NTO;
- in parte in fascia di rispetto “i” – corsi d’acqua – artt. 67-68 delle NTO;
- in parte in Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d’acqua – art. 68 delle NTO.

Foglio 31 m.n. 271

- per l'intero in ZTO E – zona agricola artt. 46-47-47.1-48-49 delle NTO;
- in parte in Fascia di rispetto “s” – stradale artt. 67-69 delle NTO;
- in parte in fascia di rispetto “i” – corsi d’acqua – artt. 67-68 delle NTO;
- in parte in Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d’acqua – art. 68 delle NTO.

Foglio 31 m.n. 296

- per l'intero in ZTO E – zona agricola artt. 46-47-47.1-48-49 delle NTO;
- in parte in Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d’acqua – art. 68 delle NTO
- in parte in Aree di connessione naturalistica – Fascia tampone – art. 84 delle NTO.

Foglio 31 m.n. 297

- in parte in ZTO E – zona agricola artt. 46-47-47.1-48-49 delle NTO;
- in parte in Corso d’acqua;
- in parte in fascia di rispetto “i” – corsi d’acqua – artt. 67-68 delle NTO;
- in parte in zona P1 – pericolosità idraulica moderata del PAIL “Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico del Fiume Livenza – 1° variante” approvato con DPCM 28/06/2017 – art. 78 delle NTO;
- in parte in Fascia di mitigazione ambientale – art. 80 delle NTO;
- in parte in Aree di connessione naturalistica – Fascia tampone – art. 84 delle NTO.

Foglio 31 m.n. 752

- per l'intero in ZTO E – zona agricola artt. 46-47-47.1-48-49 delle NTO;
- in parte in Fascia di rispetto “s” – stradale artt. 67-69 delle NTO;
- in parte in fascia di rispetto “i” – corsi d’acqua – artt. 67-68 delle NTO;
- in parte in Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d’acqua – art. 68 delle NTO.



Foglio 32 m.n. 427

- per l'intero in ZTO E – zona agricola artt. 46-47-47.1-48-49 delle NTO;
- in parte in Fascia di rispetto “s” – stradale artt. 67-69 delle NTO;
- in parte in Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d’acqua – art. 68 delle NTO.

Inoltre tutto il terreno ricade:

- per l'intero in zona P1 – Pericolosità idraulica moderata – area soggetta a scolo meccanico del PAI Piano di Assetto Idrogeologico del bacino del Fiume Sile e della pianura tra Piave e Livenza approvato con D.C.R. n. 48 del 27/06/2007 – art. 78 delle NTO;
- in prossimità di siti sensibili a rischio archeologico – art. 81 delle NTO

Da quanto riportato è quindi evidente che la destinazione dei fondi è agricola e che la coltivazione dei fondi non presenta particolari difficoltà di carattere ambientale, se non per alcune particelle che presentano al loro interno fasce di rispetto stradali e/o fluviali e/ ricadenti in area a vincolo paesaggistico e/o in zona P1 di pericolosità idraulica.

13.2 - STIMA DEGLI IMMOBILI

Come riferito in precedenza lo scrivente ritiene opportuno proporre la vendita per lotti, distinguendo tra fabbricati e terreni agricoli.

Infatti, pur trattandosi di fabbricati 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.

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.
- 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.

LOTTO 2

- Catasto Terreni – Comune di Oderzo Fg. 31 particelle n. 4, 52, 179, 296, 297 di complessivi mq 72.824.

LOTTO 3

- Catasto Terreni – Comune di Oderzo Fg. 31 particelle n. 121, 271 di complessivi mq 14.577.

LOTTO 4

- Catasto Terreni – Comune di Oderzo Fg. 31 particella n. 752 di mq 6.669.

13.2.1 - STIMA DEL LOTTO 1 (FABBRICATI RESIDENZIALI, ANNESSI RUSTICI E PORZIONE DI VIGNETO (Fg. 32 m.n. 426)

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. 2 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) comprende anche un vigneto di modeste dimensioni (mq 1.100), coltivato con le varietà Glera (Prosecco DOC) e Refosco dal Peduncolo Rosso (DOC Venezia Rosso).

Come in precedenza riferito, 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

Ai fini della stima del più probabile valore del bene esecutato lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il criterio di comparazione con riferimento a compravendite recenti avvenute nella zona di immobili simili, per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, finiture, stato di conservazione e ogni altra condizione/situazione in grado di influenzarne il valore.

L'ubicazione dei fabbricati in zona agricola e la tipologia degli stessi, unitamente alla situazione di promiscuità che caratterizza gli immobili a destinazione mista residenziale rurale, rende complessa la stima per le difficoltà di rilevare beni simili oggetto di recente compravendita.

Inoltre, poiché la similitudine tra i beni rilevati e quelli oggetto di stima non è mai completa, si dovranno apportare delle correzioni al valore determinato mediante confronto considerando gli elementi che in media possono determinare livelli di apprezzamento del bene superiori o inferiori a quelli rilevati sul mercato. Si parla in questo caso di aggiunte e detrazioni per quanto concerne le caratteristiche modificabili (es. stato di conservazione dell'immobile, anno di ristrutturazione, ecc.) e di comodi e scomodi nel caso di caratteristiche non modificabili (es. affacci e viste, livello di piano, esposizione, ecc.).

Per la stima dei beni lo scrivente terrà principalmente conto dell'ubicazione nel territorio, dello stato manutentivo e conservativo degli immobili, della presenza di impianti tecnologici a norma, dell'allacciamento ai pubblici servizi, delle finiture, della vetustà, della libertà da vincoli di locazione, delle eventuali servitù attive o passive esistenti, delle pertinenze, dei diritti, ecc.



In relazione a questi aspetti economici si dovrà accertare la concreta appetibilità commerciale tenuto conto della situazione del mercato immobiliare della zona.

Come riferito in precedenza, l'aspetto economico su cui si basa la stima è quello del valore di mercato, cioè il più probabile prezzo di mercato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che il venditore e l'acquirente abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità di valutazione, con prudenza e senza nessuna costrizione.

In considerazione del fatto che, nel caso in esame, si tratta di una vendita forzata, oltre al più probabile valore di mercato realizzabile in una libera contrattazione sarà proposto un valore prudenziale da utilizzare come base d'asta.

Il valore attribuito ai fabbricati in oggetto è stato determinato utilizzando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadri, considerando la superficie di pavimento, quella occupata dai muri interni ed esterni e il 50% della superficie occupata dai muri comuni con altre unità immobiliari.

Riguardo ai fabbricati sono stati visionati i valori OMI disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2021) per i beni simili relativi al Comune di Oderzo – Codice di zona R1 Extraurbana/Zona Agricola/Case Sparse, Microzona catastale n. 0, che rileva per la tipologia di abitazione civile in stato



normale di conservazione un valore di mercato tra un minimo di €/mq 1.050,00 e un massimo di €/mq 1.250,00 con un valore medio di €/mq 1.150,00. Per le autorimesse il valore di mercato varia da €/mq 530,00 a €/mq 790,00 con una media di €/mq 660,00.

Per quanto concerne gli annessi rustici la quotazione OMI fornisce i dati relativi ai “capannoni tipici” in ottimo stato rilevando un valore di mercato tra un minimo di €/mq 270,00 e un massimo di €/mq 310,00 con un valore medio di €/mq 290,00.

Il valore delle locazioni dei capannoni tipici, riferite a un mese, varia da €/mq 1,40 e €/mq 1,90, con una media di €/mq 1,70. Trattandosi di fabbricati rurali il valore va diminuito per tenere conto della particolare destinazione d’uso.

Ai fini della stima lo scrivente ha tenuto conto anche delle quotazioni immobiliari, per abitazioni simili a quella oggetto di stima, rilevate nei seguenti siti internet;

- sito internet www.immobiliare.it: tra €/mq 1.200,00 e €/mq 1.570,00; valore medio €/mq 1.385,00;
- sito internet www.borsinoimmobiliare.it: tra €/mq 1.088,00 e €/mq 1.218,00; valore medio €/mq 1.153,00;
- sito internet www.requot.com: tra €/mq 1.340,00 e €/mq 1.570,00; valore medio €/mq 1.455,00.

A parere dello scrivente, considerate le caratteristiche degli immobili, il più probabile valore di mercato si colloca nella fascia medio bassa dei prezzi indicati dai borsini immobiliari, cioè intorno a **€/mq 1.150,00 – 1.300,00**.



Da un'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili (casali e rustici) ubicati in zona agricola del Comune di Oderzo, ma con necessità di importanti opere di ristrutturazione e manutenzione straordinaria, sono stati rilevati valori variabili da €/mq 530,00 a €/mq 970,00 con una media di €/mq 770,00.

E' opportuno apportare al valore ordinario le opportune correzioni tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di stima e in particolare di tutte le condizioni/situazioni che lo allontanano dalle proposte di compravendita analizzate.

A tale proposito lo scrivente precisa che nella stima ha tenuto conto anche delle seguenti caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato dei beni in aumento o in diminuzione (comodi positivi e negativi, aggiunte e detrazioni):

- **Tipologia del fabbricato e vetustà**: si tratta immobili residenziali inseriti in un fabbricato ristrutturato e ampliato negli anni '80.
- **Potenzialità edificatoria**: la porzione a destinazione residenziale non ha possibilità di ampliamento; gli annessi rustici possono essere ampliati ai sensi della L.R. 11/2004 attraverso l'approvazione di un Piano Aziendale da parte di AVEPA.
- **Divisibilità**: la presenza di spazi comuni alle unità immobiliari 2 e 3 (scale, entrata, vano caldaia) e di zone distinte ma non separate (soffitta) fa propendere per la non facile divisibilità.



- **Finiture e condizioni di conservazione**: le finiture degli immobili a destinazione residenziale e quelle degli annessi rustici destinati a residenza sono di discreta qualità. Le condizioni di conservazione sono discrete. La soffitta è stata lasciata al grezzo.
- **Ubicazione**: il bene è ubicato in zona agricola a breve distanza dal centro frazionale di Rustignè.
- **Giardino**: la presenza del giardino privato (mq 850 circa) accresce il valore dei beni.
- **Elementi detrattori**: soffitta ancora al grezzo, compresenza di spazi rurale e residenziali, abusi edilizi da sanare.

A parere dello scrivente, l'insieme di questi elementi consente di applicare a **beni a destinazione residenziale** oggetto di stima il valore di **€/mq 1.200,00**.

Per quanto concerne gli **spazi ad uso agricolo inseriti nel fabbricato abitativo** si ritiene opportuno applicare un valore pari al 70% di quello delle unità residenziali, considerato che si tratta di locali che sono stati completati attraverso l'esecuzione di opere impiantistiche, la posa di pavimenti, l'installazione di serramenti interni ed esterni di valore, tinteggiatura dei muri interni, ecc. Pertanto a tali spazi lo scrivente ritiene di attribuire un valore di mercato di **€/mq 840,00**.

Agli spazi destinati all'attività agricola (ex stalla, ricovero attrezzi) e alla tettoia agricola lo scrivente, tenuto conto delle condizioni dei manufatti e della vetustà, ritiene di attribuire i seguenti valori:



- ex stalla e ricovero attrezzi: €/mq 200,00
- tettoia artigianale: €/mq 210,00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione di quanto sopra riferito, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche fabbricati oggetto del pignoramento e dall'analisi dei prezzi di mercato e dei costi di costruzione degli annessi rustici, relativi a beni immobili simili oggetto di recente compravendita, tenuto conto delle necessarie aggiunte e detrazioni al valore ordinario e in particolare degli elementi detrattori in precedenza indicati, il sottoscritto, come in precedenza indicato, ritiene di adottare per le **due abitazioni** il prezzo unitario di **€/mq 1.200,00**, per gli **annessi rustici presenti nello stesso corpo di fabbrica delle due unità residenziali** il valore di **€/mq 840,00**, per **l'autorimessa e il portico** **€/mq 600,00**, per **l'annesso rustico ex stalla e ricovero attrezzi** il valore di **€/mq 200,00** e per la **tettoia artigianale** il valore di **€/mq 210,00**.

A questi valori si deve aggiungere la porzione di vigneto corrispondente alla particella n. 426 del Fg. 32 di Oderzo facente parte del centro aziendale.

Il vigneto è costituito da un vecchio impianto risalente al 1974 ma ancora produttivo, realizzato con forma di allevamento a Bellussi e avente una superficie di mq 1.100. Il vigneto, regolarmente iscritto nello schedario viticolo, è coltivato per mq 600 con la varietà Refosco dal Peduncolo Rosso, iscritta alla Doc Venezia Refosco, e per mq 500 con la varietà Glera iscritta alla DOC Prosecco. Rilevati i prezzi e gli orientamenti di mercato relativamente ai vigneti delle



due varietà, lo scrivente, in considerazione della forma di allevamento utilizzata, dell'età delle viti e della ridotta superficie del vigneto, oltre che del fatto che il vigneto interseca un'altra particella, stima rispettivamente per la varietà Refosco dal Peduncolo Rosso e Glera il valore di **€/mq 10,00** e **€/mq 18,00**.

All'area di pertinenza dei due fabbricati, destinata a giardino e area di manovra) è stato attribuito un valore rispettivamente di **€/mq 12,00** per la particella n. 427 del Fg. 32 e di **€/mq 10,00** per la particella n. 753 del fg. 31.

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 tettoia artigianale	mq 456,00 x €/mq 210,00 = € 95.760,00
- Stima valore terreni a vigneto m.n. 426:	
vigneto Refosco dal P.R.	mq 600,00 x €/mq 10,00 = € 6.000,00
vigneto Glera	mq 500,00 x €/mq 20,00 = € 10.000,00



- Stima valore area di pertinenza fabbricati:			
area di pertinenza Fg. 32 m.n. 427	mq 1.600 x €/mq 12,00	= €	19.200,00
area di pertinenza Fg. 31 m.n. 753	mq 1.000 x €/mq 10,00	= €	10.000,00
TOTALE			€ 759.388,00
Riduzione valore presenza contratto di affitto – scadenza 10/11/2025 (-3%)		€	22.781,64
Costo sanatoria abusi edilizi		€	6.000,00
VALORE DI STIMA			€ 730.606,36
VALORE DI VENDITA FORZATA (- 20%)			€ 584,485,09

che si arrotonda a € 585.000,00 (euro cinquecentottantacinquemila/00).

13.2.2 - STIMA DEL LOTTO 2 – VIGNETI (Fg. 31 m.n. 4, 52, 179, 296, 297)

Il lotto 2 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. 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 Glera Tare	2012 2018	3.690 3.950 1.960	Sylvoz Sylvoz	DOC PROSECCO DOC VENEZIA B. SPUMANTE
FG. 31 M.N. 296	9.723	Pinot Grigio G. Glera Tare	2004 2012	600 9.123 --	GDG Sylvoz	DOC VENEZIE - PROSECCO DOC PROSECCO
PARTICELLA	SUP. CAT (mq)	VARIETA'	ANNO IMP.	SUP. UT. (mq)	FORMA ALL.	DOC IGT TAVOLA
FG. 31 M.N. 297	7.476	Glera Tare	2012	6.747 729	Sylvoz	DOC PROSECCO
TOTALE	72.824			72.824		
TOTALE VIGNETI				63.387		
TARE				9.437		
GLERA DOC PROSECCO				39.760		
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 due varietà, lo scrivente, in considerazione delle forme di allevamento utilizzate, dell'età delle viti e dei vigneti, stima i seguenti valori di mercato:

- 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

Pertanto si avrà:

- vigneto Glera DOC: mq 39.760 x €/mq 27,00 = € 1.073.520,00
- 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



Rilevati i prezzi e gli orientamenti di mercato relativamente ai vigneti di varietà Glera e Refosco dal Peduncolo Rosso allevati a Bellussi, i primi atti alla produzione di vino Prosecco DOC i secondi atti alla produzione di vino DOC Venezia Rosso, entrambi allevati col il sistema Bellussi e impiantati nel 1974, 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 impianto, stima il valore di mercato come di seguito riportato:

- varietà Glera atta alla produzione di Prosecco DOC €/mq 20,00
- varietà Refosco dal Peduncolo Rosso atta alla produzione di vino DOC Venezia Rosso €/mq 13,00

Pertanto si avrà:

- vigneto Glera DOC:	mq 2.900 x €/mq 20,00 = €	58.000,00
- varietà Refosco dal Peduncolo Rosso atta alla produzione di vino DOC Venezia Rosso	mq 2.540 x €/mq 13,00 = €	33.020,00
- altre superficie e tare	mq 1.229 x €/mq 4,00 = €	4.916,00
TOTALE	= €	95.936,00
Riduzione valore presenza contratto di affitto – scadenza 10/11/2025 (-3%)	€	2.878,08
VALORE DI STIMA CORRETTO	€	93.057,92
VALORE DI VENDITA FORZATA (- 20%)	€	74.446,34



che si arrotonda a € 74.500,00 (euro settantaquattromilacinquecento/00).

14 – RIEPILOGO VALORI DI STIMA

BENE	VALORE DI STIMA	VALORE DI VENDITA FORZATA
LOTTO 1	€ 730.606,36	€ 585.000,00
LOTTO 2	€ 1.540.509,38	€ 1.232.500,00
LOTTO 3	€ 282.793,80	€ 226.000,00
LOTTO 4	€ 93.057,92	€ 74.500,00
TOTALE	€ 2.646.967,46	€ 2.118.000,00

15 – 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 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.

Lo scrivente ritiene 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, 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

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

LOTTO 1

IMMOBILE	SUPERCIE (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 500	€ 70,00
Vigneti var. Refosco P.R. atta a vino DOC Venezia ²	mq 600	€ 60,00
TOTALE		€ 21.340,00

¹ valori arrotondati

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



LOTTO 2

IMMOBILE	SUPERFICIE (mq – ha)	CANONE ANNUO¹
Vigneti var. Glera atta a vino Prosecco DOC	mq 39.760	€ 7.950,00
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		€ 12.250,00

¹ valori arrotondati

LOTTO 3

IMMOBILE	SUPERFICIE (mq – ha)	CANONE ANNUO¹
Vigneti var. Glera atta a vino Prosecco DOC	mq 14.577	€ 2.900,00
TOTALE		€ 2.900,00

¹ valori arrotondati

LOTTO 4

IMMOBILE	SUPERFICIE (mq – ha)	CANONE ANNUO¹
Vigneti var. Glera atta a vino Prosecco DOC ²	mq 2.900	€ 400,00
Vigneti var. Refosco P.R. atta a vino DOC Venezia ²	mq 2.540	€ 250,00
TOTALE		€ 650,00

¹ valori arrotondati

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

16 – ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1. documentazione fotografica
2. visure catastali
3. estratto della mappa catastale del Fg. 31
4. estratto della mappa catastale del Fg. 32
5. elaborato planimetrico Sez. F Fg. 4 particella m.n. 427
6. elaborato planimetrico Sez. F Fg. particella m.n. 753



7. elenco subalterni Sez. F Fg. 4 particella m.n. 427
8. elenco subalterni Sez. F Fg. particella m.n. 753
9. planimetrie catastali Sez. F Fg. 4 particella m.n. 427 sub. 1-2-3
10. planimetrie catastali Sez. F Fg. 3 particella m.n. 753 sub 1-2
11. contratto di affitto
12. atto di compravendita del 16/03/1967
13. atto di divisione e compravendita del 04/06/1982
14. nota di trascrizione accettazione tacita di eredità
15. atto di costituzione di diritto di superficie del 13/04/2001
16. atto di permuta del 06/04/1987
17. nota trascrizione costituzione di vincolo annessi rustici
18. nota iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo 27/11/2006
19. nota iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo 24/04/2015
20. nota di iscrizione ipoteca conc. amministrativa/riscossione del 10/06/2019
21. nota di trascrizione del verbale di pignoramento del 07/01/2020
22. elenco formalità contro esecutato 1
23. elenco formalità contro esecutato 2
24. elenco formalità contro esecutato 3
25. elenco formalità a favore esecutato 2
26. ricorso per intervento ██████████ del 22/12/2021
27. ricorso per intervento ██████████ del 23/12/2021
28. concessione edilizia abitazione e annessi rustici n. 72 del 20/08/1985
29. concessione edilizia abitazione e annessi rustici n. 378 del 18/05/1987 – Variante alle C.E. n. 72/85 e 359/86
30. concessione edilizia ristrutturazione annessi rustici n. 29 del 10/04/1990
31. certificato di abitabilità abitazione e annessi rustici del 11/11/1987
32. concessione edilizia tettoia n. 238 del 11/04/2001
33. permesso di costruire tettoia n. 57 del 03/03/2004 – variante alla C.E. n. 238/2001
34. certificato di agibilità tettoia del 11/11/2004
35. tavola b0510130 – Zonizzazione P.I. Oderzo
36. planimetria di progetto Piani T.1 – particelle 417 sub 1-2-3
37. planimetria di progetto Piano 2 – particelle 417 sub 2-3
38. planimetria tettoia particella n 753 sub 1 graffato al sub 2
39. schedario viticolo esecutato
40. certificato di destinazione urbanistica
41. scheda sintetica per emissione ordinanza di vendita
42. corrispondenza nominativi riferibili alle locuzioni indicanti gli esecutati



- utilizzate nell'elaborato
43. ricevuta PEC di invio della relazione peritale al custode giudiziario
 44. ricevute PEC di invio della relazione peritale al creditore esecutante e al legale del creditore
 45. ricevute PEC di invio della relazione peritale agli intervenuti
 46. ricevuta PEC di invio della relazione peritale agli eseguiti
 47. copia email di invio della relazione peritale agli eseguiti

Portato a termine con coscienza ed obiettività l'incarico affidatogli, il sottoscritto deposita la presente relazione oltre agli allegati e dichiara di aver inviato copia dell'elaborato peritale alle parti esecutanti ed esegutate 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, 7 febbraio 2022

IL Perito Stimatore

Dott. Agronomo Dal Molin Fabrizio




