

RENZO BONAN architetto
Viale IV Novembre, 10A
31100 TREVISO

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n° 221/2024
promossa da Banca Nazionale del lavoro S.p.a. (Roma)

LOTTO UNICO

Lotto composto da un aggregato produttivo vitivinicolo
ed abitativo con terreni a vigneto e a seminativo
Gorgo al Monticano (TV) Via Malintrada n. 13

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan
Giuramento Perito Stimatore: 18/3/2025
Udienza di comparizione delle parti: 15/10/2025

Treviso, 11/9/2025



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 14/3/2024 il G.E. Dott.ssa Paola Torresan ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell'E.I. n. 221/2024 promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. (Roma).

L'accettazione di incarico e il giuramento sono stati depositati il 18/3/2025 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 15/10/2025.

Il sopralluogo e il rilievo dei beni sono stati effettuati l'8/7/2025.

1.0 Lotto unico

Lotto composto da un aggregato produttivo vitivinicolo ed abitativo formato da:

- a) un fabbricato con funzioni plurime composto da una barricaia, una sala degustazione, un magazzino, una sala esposizione, un deposito, un portico, un'abitazione su due piani;
- b) una cantina di vinificazione con un portico e un ricovero attrezzi;
- c) un'area di pertinenza all'attività vitivinicola di 2.743 m²;
- d) un fabbricato ad uso abitazione unifamiliare con area di pertinenza di 754 m²;
- e) un terreno a prato, a confine con l'abitazione d), di 6.260 m²;
- f) terreni coltivati a vigneto per complessivi 45.630 m²;
- g) terreni coltivati a seminativo per complessivi 22.636 m².

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31040 Gorgo al Monticano (TV), Via Malintrada n. 13.

L'insieme composto dalle parti a), b), c), d) situate a nord est di Via Malintrada, è delimitato da una recinzione su tre lati (nord, sud, ovest e parte dell'est) e dispone di un accesso carrabile e pedonale dal civico 13 di Via Malintrada, rientrando rispetto alla carreggiata e delimitato da un cancello metallico a scorrere, motorizzato, e da un cancello pedonale sempre in metallo, sostenuti da un muro in mattoni faccia a vista.

L'insieme composto dalle parti f) e g) sopra descritte è collocato sul lato opposto, a sud ovest di Via Malintrada; ha una conformazione pianeggiante che si sviluppa in profondità secondo l'asse nord est – sud ovest.

I terreni agricoli non sono recintati e l'accesso avviene direttamente dalla strada comunale attraverso un collegamento a raso, posto sopra il fosso di confine.

Infine, la particella 308 a prato (parte e) situata sullo stesso lato stradale ove sono presenti i fabbricati, ha l'accesso dal confine est dell'area comune (parte c).

1.2 Identificazione catastale

Comune di Gorgo al Monticano (E092) (TV)

Catasto Fabbricati,

Sezione C Foglio 3

Particella 307 Subalterno 1

Indirizzo: Via Malintrada Piano T

Area scoperta B.C.N.C. ai subalterni 3, 7, 8 di 2.743 m²

Particella 307 Subalterno 3

Indirizzo: Via Malintrada Piano T-1



Dati di classamento: Rendita Euro 2.552,00, Categoria **D/8**.

Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. TV0398940-31 del 21/11/2011. Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

Particella 307 Subalterno 4 e Subalterno 5

Indirizzo: Via Malintrade Piano T-1.

Dati di classamento: Rendita Euro 420,96, Categoria **A/7**, Classe 1, Consistenza 9,5 vani. Dati di superficie 240 m²; totale escluse aree scoperte 233 m².

Superficie subalterno 5, corte esclusiva al sub. 4, 754 m².

Rettifica classamento proposto D.M. 701/94.

Particella 307 Subalterno 7

Indirizzo: Via Malintrade Piano T-1-2.

Dati di classamento: Rendita Euro 215,05, Categoria **A/2**, Classe 1, Consistenza 6,0 vani. Dati di superficie 150 m²; totale escluse aree scoperte 150 m².

Classamento e rendita validati.

Particella 307 Subalterno 8

Indirizzo: Via Malintrade Piano S1-T-1-2.

Dati di classamento: Rendita Euro 2.456,40, Categoria **D/8**.

Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. TV0398940-31 del 21/11/2011.

Annotazione

Ai fini del collegamento con i titoli di provenienza si precisa che gli immobili sopra indicati sono stati edificati su area censita al Catasto Terreni, Foglio 23 particella 307 di 4.608 m² formata dall'accorpamento delle aree precedentemente censite:

Catasto Terreni, Foglio 23

- particella 142 di 242 m²;

- particella 307 di 2.056 m² (già particella 23 di 8.316 m² già particella 23 di 10.626 m²);

- particella 231 di 2.310 m² (già particella 23 di 10.626 m²).

Comune di Gorgo al Monticano (E092) (TV)

Catasto Terreni

Foglio 23

Particella 307

Aree di enti urbani e promiscui, superficie 4.608 m².

Particella 160

Dati di classamento: Redditi dominicale Euro 99,28, agrario Euro 57,65.

Superficie 8.930 m², particella con qualità Vigneto di classe U.

Particella 243

Dati di classamento: Redditi dominicale Euro 6,66, agrario Euro 3,87.

Superficie 599 m², particella con qualità Vigneto di classe U.

Particella 245

Dati di classamento: Redditi dominicale Euro 130,10, agrario Euro 75,54.

Superficie 11.702 m², particella con qualità Vigneto di classe U.



Particella 247

Dati di classamento: Redditi dominicale Euro 15,62, agrario Euro 9,07.

Superficie 1.405 m², particella con qualità Vigneto di classe U.

Particella 308

Dati di classamento: Redditi dominicale Euro 69,60, agrario Euro 40,41.

Superficie 6.260 m², particella con qualità Vigneto di classe U.

Particella 72

Dati di classamento: Redditi dominicale Euro 110,01, agrario Euro 63,88.

Superficie 9.895 m²

Particella con qualità: Vigneto di classe U

Particella 77

Dati di classamento: Redditi dominicale Euro 65,43; agrario Euro 37,99

Superficie 5.885 m², particella con qualità Vigneto di classe U.

Particella 143

Dati di classamento: Redditi dominicale Euro 161,32, agrario Euro 93,67.

Superficie 14.510 m², particella con qualità Vigneto di classe U.

Particella 164

Dati di classamento: Redditi dominicale Euro 170,55, agrario Euro 99,03.

Superficie 15.340 m², particella con qualità Vigneto di classe U.

Totale superficie terreni agricoli 74.526 m²

(Allegati da A1 a B9)

Annotazione

I dati di classamento relativi alle particelle 160, 243, 245, 247, 308 non corrispondono alla realtà in quanto i terreni non sono coltivati a vigneto ma a seminativo o incolti

1.3 Confini (da estratto di mappa, Foglio 23)

L'insieme composto dalle parti **a)**, **b)**, **c)**, **d)** **e)** ossia dalle particelle 307 sub 1, 3, 7, 8, 4, 5 e dalla particella 308 confina: ad ovest con le particelle 310, 17; a nord con le particelle 127, 123, 306; ad est con la particella 306, a sud con via Malintrade.

L'insieme composto dalle parti **e)**, **f)** ossia dalle particelle 245, 243, 247, 160 (seminativo) e 143, 72, 164, 77 (vigneto) separate dalla particella 388 (altra proprietà, non pignorata) confina: a nord con via Malintrade; ad est con le particelle 347, 339, 338, 114, 36,99; a sud con Fosso Magnadoletta; ad ovest con le particelle 248, 244, 253.

(Allegato A1)

1.4 Servitù attive o passive**Trascrizioni**

29/05/1964 nn.9437/8691

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito concernente servitù di passaggio atto notarile pubblico notaio Giulio Bonetti (Motta di Livenza) del 05/06/1963, rep.20807, a favore e contro undici soggetti (11) gravante sugli immobili di cui al Gruppo B:

Catasto Terreni, Foglio 23

1) particella 72, classe U, 9.895 m² ,

2) particella 164, classe U, 15.340 m² ,



3) particella 77, classe U, 5.885 m² .

1.5 Titoli di provenienza

GRUPPO A immobili, come identificati nel Certificato Notarile.

Comune di Gorgo al Monticano (TV)

Catasto Terreni, Foglio 23

1) particella 160, classe U, 8.930 m²

2) particella 243, classe U, 599 m²

3) particella 245, classe U, 11.702 m² già Foglio. 23 particella 161;

4) particella 247, classe U, 1.405 m² già Fg. 23 particella 162.

Pervenuti all'esecutato per atto di compravendita notaio Pellizzari Pietro del 25/07/1992, rep. 51023, trascritto presso la Conservatoria di Treviso il 3/8/1992 ai nn. 21884/16483, per la quota 1/1 piena proprietà.

(Allegato C2)

GRUPPO B immobili, come identificati nel Certificato Notarile.

Comune di Gorgo al Monticano (TV)

Catasto Terreni, Foglio 23

1) particella 72, classe U, 9.895 m² ,

2) particella 164, classe U, 15.340 m² ,

3) particella 77, classe U, 5.885 m² ,

risultano di proprietà dell'esecutato per la quota dell'intera piena proprietà a lui pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

A) atto di compravendita Notaio Pellizzari Pietro del 25/07/1992, rep. 51023, trascritto presso la Conservatoria di Treviso addì 03/08/1992 ai nn.21884/16483 con il quale l'esecutato acquista la quota di 1/2 della piena proprietà da un familiare.

(Allegato C2)

B) atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso notaio Pellizzari Pietro del 21/04/1990, rep. 42877, trascritto presso la Conservatoria di Treviso addì 17/05/1990 ai nn.12755/9480 con il quale l'esecutato riceve, assieme ad altri per quote diverse.

la quota di 3/8 della proprietà

(Allegato C1)

C) successione legale in morte del padre dell'esecutato deceduto a Motta di Livenza il 24/08/1989, giusta denuncia del 11/12/1991 n. 95 vol. 687, trascritta presso la Conservatoria di Treviso il 21/05/2001 ai nn.19469/13915 con la quale riceve, assieme ad altri, la quota di 1/8 di piena proprietà. (Quote: $1/8 + 3/8 = 4/8 = 1/2 + 1/2 = 1$)

GRUPPO C immobili, come identificati nel Certificato Notarile.

Comune di Gorgo al Monticano (TV)

Catasto Fabbricati Sezione Urbana C, Foglio 3

1) Cantina vinicola in Via Malintrada, particella 307 sub. 8, D/8;

2) Villetta con annessa corte di pertinenza esclusiva in Via Malintrada, particella 307 sub. 4 graffata particella 307 sub. 5, A/7;



3) Area scoperta ai sub. 3-7-8 in Via Malintrada, particella 307 sub. 1, Bene comune non censibile di 2.743 m²;

4) Cantina vinicola in Via Malintrada, SNC particella 307 sub. 3, D/8.

Catasto Terreni, Foglio 23

5) particella 143, classe U, metri quadri 14.510 m²

6) particella 308, classe U, metri quadri 6.260 m²

Catasto Fabbricati Sezione Urbana C, Foglio 3

7) Appartamento in Via Malintrada, SNC particella 307 sub. 7, A/2, classe 01, piano TE-1-2, risultano di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1 di piena proprietà a lui pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

A) Atto di compravendita per notaio Pellizzari Pietro del 25/07/1992, rep. 51023, trascritto presso la Conservatoria di Treviso addì 03/08/1992 ai nn.21884/16483 con il quale l'esecutato acquista la quota di 1/2 di piena proprietà da un familiare.

(Allegato C2)

B) atto di compravendita per notaio Pellizzari Pietro del 23/06/1988, rep. 35548, trascritto presso la Conservatoria di Treviso addì 21/07/1988 ai nn.20445/15759 con il quale l'esecutato e un familiare acquistano la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno dal padre.

1.6 Trascrizioni e iscrizioni e ipotecarie

Trascrizioni

29/05/1964 nn.9437/8691

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito concernente servitù di passaggio atto notarile pubblico notaio Giulio Bonetti (Motta di Livenza) del 05/06/1963, rep.20807, a favore e contro undici soggetti (11) gravante sugli immobili di cui al Gruppo B:

Catasto Terreni, Foglio 23

1) particella 72, classe U, 9.895 m²

2) particella 164, classe U, 15.340 m²

3) particella 77, classe U, 5.885 m²

08/01/1993 nn.408/361

Costituzione di vincolo di indivisibilità atto notarile pubblico notaio Pellizzari Pietro (Valdobbiadene) del 29/12/1992, rep.52446, contro l'esecutato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore della Regione Veneto, Ispettorato Provinciale Agricoltura Treviso con sede in Venezia, gravante sugli immobili identificate al Catasto Terreni Foglio 23, particelle 142, 143, 160, 23, 231, 243, 245, 247 e 72.

Il vincolo di indivisibilità viene costituito ai sensi dell'art. 11 della legge 14/08/1971 n.817 e graverà per 20 anni (2013) salvi i casi di deroga previsti dalla legge stessa.

19/04/2002 nn. 15550/11082

Costituzione di vincolo di destinazione trascritto scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Pellizzari Pietro (Valdobbiadene) del 28/02/2002, rep.74505, contro l'esecutato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore del Comune di Gorgo al Monticano (TV), gravante sugli immobili al Catasto Terreni, Foglio 23 particelle 142, 23 e 231.



13/06/2024 nn. 21878/15899

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di TREVISO e notificato il 27/05/2024 contro l'esecutato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede in ROMA, gravante sugli immobili sopra identificati (capitolo 1.2).

Annotazione

Ai fini del collegamento con i titoli indicati si precisa che le particelle:

Catasto Terreni, Foglio 23

- particella 142 di 242 m²;

- particella 307 di 2.056 m² (già particella 23 di 8.316 m² già particella 23 di 10.626 m²);

- particella 231 di 2.310 m² (già particella 23 di 10.626 m²),

riguardano aree precedentemente censite che ora concorrono a formare la particella 307, Foglio 23, di 4.608 m².

Iscrizioni

10/06/2006 nn. 28520/7301

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo atto notarile pubblico notaio Pellizzari Pietro (Valdobbiadene) del 07/06/2006, rep. 83009, per Euro 2.800.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 1.400.000,00 contro l'esecutato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore della Banca Nazionale Del Lavoro SPA con sede in Roma, gravante sugli immobili sopra identificati (capitolo 1.2).

22/12/2023 nn. 48325/7103

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 05/03/2023 per Euro 70.000,00 a garanzia di Euro 37.272,66 contro l'esecutato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore di Consorzi Agrari d'Italia SPA con sede in Roma, gravante sugli immobili sopra identificati (capitolo 1.2).

Certificazione notarile Dott.ssa Maria Landolfo, iscritto nel Distretto Notarile di Napoli, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 13/06/2024. L'ispezione n. T135045 in data 5/8/2025 non ha evidenziato altre formalità contro.

(Allegato H3 – ispezione S.P.I.)

1.7 Descrizione generale del lotto

Trattasi di un complesso immobiliare per la produzione vinicola con due abitazioni, situato in zona agricola nel comune di Gorgo al Monticano ma vicino all'abitato di Motta di Livenza, dal quale dista circa 3 km.

Il lotto è suddiviso in due parti antistanti affacciate su Via Malintrada.

A nord est della strada sono presenti:

a) un fabbricato con funzioni plurime composto da una barriera, una sala degustazione, un magazzino, una sala esposizione, un deposito, un portico, un'abitazione su due piani;

b) una cantina di vinificazione con un portico e un ricovero attrezzi;

c) un'area di pertinenza all'attività vitivinicola di 2.743 m²;

d) un fabbricato ad uso abitazione unifamiliare con area di pertinenza di 754 m²;



e) un appezzamento di terreno a prato di 6.260 m² – particella 308.

A sud ovest di Via Malintrada sono presenti:

f) terreni coltivati a vigneto per complessivi 45.630 m²;

g) terreni coltivati a seminativo per complessivi 22.636 m².

Essendo un blocco produttivo dove si produce e conserva il vino, i terreni concorrono direttamente alla produzione e sono economicamente interdipendenti con gli immobili oltre che essere attigui, separati solo dalla strada comunale o, in un caso, confinanti.

L'insieme edilizio produttivo ed abitativo si presenta distribuito planimetricamente a C, con ampia area disponibile tutto attorno e al suo interno; l'abitazione unifamiliare su villino, pur staccata verso est, condivide parte dell'area scoperta con l'attività produttiva formando con quest'ultima un tutt'uno.

Il complesso edilizio è facilmente identificabile lungo Via Malintrada per l'ordine e la pulizia formale che lo caratterizza; l'area scoperta è ben mantenuta e permette una visione chiara dell'insieme e delle sue parti, grazie anche al colore bianco degli edifici. La descrizione in dettaglio delle parti utilizzerà l'identificazione catastale.

1.7.1 Descrizione in dettaglio del lotto

1.7.1.1 Aggregato A)

Sezione C Foglio 3 Particella 307 Subalterno 7, A/2 abitazione.

Sezione C Foglio 3 Particella 307 Subalterno 8, Categoria D/8 edificio commerciale

Trattasi di un fabbricato ad L, con le due parti incernierate su una torre colombaia a pianta quadrata che ospita un vano scale, così composto:

- al piano interrato da una barriera ossia una stanza a temperatura controllata, con volte in mattoni, ove il vino invecchia per trenta mesi in barili di rovere;
- al piano terra da una sala degustazione, un portico passante di attraversamento, due wc con anti wc, un deposito bottiglie, il vano scale che conduce all'appartamento presente ai piani primo e secondo;
- al piano primo da un soppalco sulla sala degustazione e una stanza di accoglienza, degustazione ed esposizione collegate tra loro.

Sempre al piano primo, ma con accesso autonomo, vi è la zona giorno dell'abitazione composta da ingresso su cottura pranzo e soggiorno, scala interna; al piano secondo troviamo un disimpegno, tre camere e due bagni.

Infine, il piano secondo, ospita separatamente un ripostiglio che rappresenta la sommità della torre colombaia.

Il blocco, **classificato A nelle tavole di progetto**, è il risultato di una ristrutturazione ed ampliamento di preesistenze rurali, avvenuto dal 2001 al 2007 e reso agibile in data 13/7/2009.

L'insieme è all'interno in buone condizioni di conservazione e manutenzione, mentre i muri perimetrali esterni, sino a mezzo metro di altezza dal piano di campagna, presentano uno sfogliamento della tinteggiatura nonché il normale deterioramento esterno delle pareti esposte a nord est e dovuto alle intemperie.

Struttura edilizia

L'edificio è stato costruito con fondazione presumibilmente continua, muratura in elevazione in mattone pieno e cemento, solai in latero cemento; il soppalco ha la



struttura portante e la pavimentazione in legno ed è sorretto da colonne intonacate.

La struttura portante di tutto il tetto utilizza travi in legno longitudinali e trasversali che reggono l'orditura portante del sottofondo, in tavelline in cotto, che sostiene l'isolamento e il manto di copertura in coppi; le travi longitudinali del tetto, nella sala esposizione, sono sostenute anch'esse da tre colonne intonacate.

La cornice di gronda è impreziosita da una lavorazione su cinque livelli di laterizi faccia a vista, posati in modo alternato.

La baraccaia è stata realizzata senza fori finestra con archi e volte in mattoni faccia vista, di ottima fattura, sostenute da 11 colonne intonacate, ove l'illuminazione artificiale proveniente dalle due pareti laterali concorre a formare un interessante effetto scenico. L'aerazione necessaria è ottenuta mediante impianto di climatizzazione con controllo della temperatura e dell'umidità del locale.

L'uscita dalla baraccaia verso l'esterno avviene mediante un vano interrato chiuso su tre lati: attraverso una porta in metallo è possibile spostare le botti all'esterno e sollevarle alla quota di campagna mediante movimentazione meccanica verticale.

La colombaia ha i solai intermedi con struttura in legno e la scala interna anch'essa in legno.

Finiture abitazione A/2

La scala di accesso è in pietra con corrimano in ferro verniciato, i pavimenti sono in ceramica nell'intera zona giorno e nei bagni; in listoni di legno nell'intera zona notte compreso il corridoio. I rivestimenti sono in ceramica nei bagni e nella parete cottura. La scala che conduce al piano primo è in cemento con pedate ed alzate rivestite in legno e corrimano in ferro verniciato. Le pareti e il soffitto del piano primo sono intonacati e dipinti, mentre il piano secondo – zona notte- mostra a vista la travatura in legno del tetto e le tavelle in cotto. I serramenti per finestra sono in metallo con vetrocamera, senza scuri esterni; le porte interne sono in legno, come il portoncino d'ingresso al piano terra.

Finiture locali commerciali D/8

La scala interna di distribuzione ai piani, dentro la torre colombaia, ha il corrimano in ferro verniciato, le pedate parte in pietra e parte in legno; i pavimenti dei locali sono in ceramica, fatta eccezione la baraccaia pavimentata in cotto, il soppalco e la colombaia in legno.

Il soppalco è protetto da una ringhiera in metallo verniciato.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e dipinti, mentre l'ultimo piano mostra a vista la travatura in legno del tetto e le tavelle in cotto. I serramenti per finestra sono in metallo con vetrocamera, senza scuri esterni, fatta eccezione lungo la parete nord, in corrispondenza della sala degustazione e del soppalco dove, esternamente agli ampi fori ed oltre il serramento sono stati posati a tutta altezza dei mattoni in modo sfalsato che creano una regolare alternanza di vuoti e pieni.

Le porte esterne ed interne sono anch'esse in metallo, con specchiature diverse.

Impianti

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con raccolta su fosse settiche, l'impianto di approvvigionamento idrico collegato all'acquedotto comunale, l'impianto elettrico, l'impianto di distribuzione del gas (cottura e riscaldamento) collegato ad un bombolone GPL da 15 hl a riempimento periodico.



Il riscaldamento dell'appartamento avviene attraverso una caldaia alimentata a GPL, nonché vi è una seconda caldaia per il riscaldamento del locale commerciale al piano primo; infine il raffrescamento avviene attraverso pompe di calore installate a parete e termoconvettori.

L'ambito territoriale è agricolo, per cui i servizi di connettività internet dipendono presumibilmente dalla trasmissione di dati via etere.

Dimensioni

Piano terra	Superfici lorde
Barricaia	107,78 m ²
Sala degustazione	79,41 m ²
Deposito bottiglie	98,78 m ²
Wc/anti WC	14,00 m ²
Totale	299,97 m²
Portico	40,64 m ²

Piano primo	Superfici lorde
Soppalco	31,07 m ²
Sala esposizione	107,78 m ²
Colombaia	14,81 m ²
Scale e 4 pianerottoli	59,24 m ²
Totale	212,90 m²

Piano terra	Superfici lorde
Scala appartamento	12,44 m ²
Piano primo	
Zona giorno appartamento	77,74 m ²
Piano secondo	
Zona notte appartamento	77,74 m ²
Totale	167,92 m²

(Allegati D1, D2, D3 – fotografie)

1.7.1.2 Aggregato B)

Sezione C Foglio 3 Particella 307 Subalterno 3, Categoria D/8 edificio commerciale.

Trattasi di un edificio adibito a cantina, con sviluppo lineare est-ovest, derivante dall'aggregazione di tre vani: due adibiti a cantina, uno a ricovero attrezzi con all'interno due WC e un vano antistante. La cantina centrale è collegata a sud con un portico d'accesso e uno spazio di carico damigiane. Il ricovero attrezzi ha a nord due ampi portoni per il carico scarico.

Il blocco, *classificato B nelle tavole di progetto*, è stato edificato in concomitanza con l'intervento di ristrutturazione ed ampliamento di preesistenze rurali, avvenuto dal 2001 al 2007 e reso agibile in data 13/7/2009.

L'insieme è all'interno in buone condizioni di conservazione e manutenzione, mentre i muri perimetrali esterni a nord mostrano un deterioramento dovuto alle intemperie.



Struttura edilizia

L'edificio è stato costruito con fondazione presumibilmente a platea, muratura in elevazione in mattone pieno e cemento, copertura in travi prefabbricate in c.l.s. con manto di copertura in coppi ed isolamento sostenuti da lastre prefabbricate.

La struttura portante del portico è formata da travi portanti in legno che reggono il sottofondo del tetto in tavelline in cotto e il manto di copertura in coppi.

Anche qui la cornice di gronda è impreziosita da una lavorazione su cinque livelli di laterizi faccia a vista, posati in modo alternato.

Finiture locali commerciali D/8

I pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e dipinte, rivestite in ceramica ove necessario; il tetto della cantina mostra a vista le travi prefabbricate in c.l.s. e i pannelli prefabbricati, mentre il portico mostra le travi in legno. I serramenti per finestra e per porte interne sono in metallo con vetrocamera, senza scuri esterni, ed i portoni d'ingresso sono di tipo industriale con apertura ad impacco laterale.

Il portico ha quattro archi e due sono stati tamponati esternamente posando a tutta altezza dei mattoni in modo sfalsato, per creare una regolare alternanza di vuoti e pieni.

Impianti

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con smaltimento su fosse settiche, l'impianto di approvvigionamento idrico collegato all'acquedotto comunale, l'impianto elettrico.

I locali ospitano dei serbatoi termoregolati in acciaio inox per lo stoccaggio del vino, quindi non sono dotati di controllo climatico ambientale.

Ai fini della valutazione immobiliare saranno considerati solo gli impianti basilari attinenti l'immobile; i macchinari e le installazioni pertinenti l'attività produttiva hanno una loro specifica identità commerciale e sono esclusi dal pignoramento immobiliare.

Dimensioni

Piano terra	Superfici lorde
Ricovero attrezzi	83,00 m ²
Servizi igienici	17,00 m ²
Cantina principale	238,00 m ²
Cantina secondaria	132,00 m ²
Carico damigiane	22,96 m ²
Totale	492,96 m²
Portico	59,00 m ²

(Allegato D4 – fotografie)

1.7.1.3 Aggregato C)

Sezione C Foglio 3 Particella 307 Subalterno 1, B.C.N.C. ai subalterni 3, 7, 8.

Si tratta dell'area di pertinenza all'attività vitivinicola con una superficie catastale di 2.743 m², la quale è fisicamente unita all'area a destinazione abitativa Particella 307 Subalterno 5 corte esclusiva al sub. 4, di 754 m² costituendo, nei lati sud ed est, un tutt'uno.

La descrizione è attinente alla sola particella 307 subalterno 1.



L'insieme è delimitato in parte da una recinzione formata da rete metallica sorretta da pali fissati su basamento in cemento, in parte dagli stessi elementi metallici ma senza muretto. Lungo il confine est si aggiunge un'altra siepe in corrispondenza dell'abitazione.

Come già scritto, l'insieme dispone di un accesso carrabile e pedonale dal civico 13 di Via Malintrada, rientrante rispetto alla carreggiata, delimitato da un cancello metallico a scorrere, motorizzato, e da un cancello pedonale sempre in metallo, sostenuti da un muro in mattoni faccia a vista.

La superficie è variamente pavimentata: con cubetti di porfido, con getti di cemento liscio, di cemento granagliato, erba e ghiaia, solo erba. Sono presenti alcune alberature nell'angolo sud ovest e nella corte interna racchiusa tra i tre edifici.

Un elemento di pregio è la parte pavimentata in porfido che ha una superficie di circa 750 m² (dato di massima ricavato da Google Maps).

L'area è dotata di rete di raccolta delle acque meteoriche tramite caditoie su pozzetti e smaltimento con tubazioni verso i fossi agricoli a confine.

(Allegato D5 – fotografie)

1.7.1.4 Aggregato D)

Sezione C Foglio 3 Particella 307 Subalterno 4 Categoria A/7

Sezione C Foglio 3 Particella 307 Subalterno 5 corte esclusiva al sub. 4 di 754 m²

Il fabbricato abitativo a due piani (T-1) è composto al piano terra da una taverna, uno studio, un bagno, un disimpegno, una centrale termica, un magazzino; al piano primo da un portico d'ingresso, un disimpegno d'ingresso, una cucina, un soggiorno pranzo con un terrazzino (balcone), un disimpegno zona notte, un bagno, tre camere, un terrazzo a sud aggettante davanti a due camere da letto.

Dalla quota di campagna si entra al piano terra da ovest in taverna (accesso rivolto verso gli altri edifici del lotto) e da nord tramite due porte distinte, rispettivamente nel magazzino e nella centrale termica. Il piano primo si raggiunge attraverso la scala interna di servizio o da quella esterna principale, destinata ai visitatori, oltrepassando il portico.

L'abitazione è stata edificata in economia nel periodo tra il 1976 e il 1978 e resa agibile in data 1/8/1978.

L'insieme è in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, ma necessita d'essere tinteggiato all'interno, particolarmente in cucina, in ingresso e sopra il portico; inoltre i muri perimetrali presentano all'esterno, sino a 30 cm di altezza dal piano di campagna e per tutto il perimetro, uno sfogliamento della tinteggiatura oltre il normale deterioramento esterno della parete nord dovuto alle intemperie.

Struttura edilizia

La struttura edilizia, a pianta rettangolare, è formata da murature perimetrali in mattoni intonacati, divisori interni in laterizio, solai in latero cemento, tetto con struttura portante in latero cemento con manto in coppi, grondaie e pluviali in lamiera. Le scale sono in cemento, il terrazzino al piano primo (lato sud) è protetto da un muretto in mattoni con profilo superiore scalettato.

Il sottotetto è accessibile tramite una scala retrattile ed una botola ed è utilizzato come deposito (soffitta).



Finiture

I pavimenti al piano terra sono in parte in ceramica (taverna, studio, disimpegno, bagno) ed in parte in cemento gettato al grezzo (magazzino e C.T.); al piano primo sempre in ceramica nella zona giorno e nel bagno, in parquet in legno nella zona notte (camere e disimpegno). Le piastrelle in ceramica, di varie forme e dimensioni, pavimentano anche il portico, la terrazza e il piccolo balcone.

I rivestimenti delle pareti in parte della taverna, cucina e bagno sono in ceramica, le pareti e i soffitti sono intonacati e dipinti. I serramenti per finestra sono in legno con vetro camera e tapparelle in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso principale è in legno e vetro; il portone del magazzino è in lamiera verniciata ad apertura manuale basculante, la porta della centrale termica in metallo. Al piano terra un'unica finestra è dotata di inferriata.

Impianti

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con smaltimento su fosse settiche, l'impianto di approvvigionamento idrico collegato all'acquedotto comunale, l'impianto elettrico.

Il riscaldamento avviene attraverso termosifoni posti sotto le finestre e collegati ad una caldaia sistemata in apposito vano, alimentata a gas. Non sono state rilevate unità fisse di raffrescamento.

Area scoperta, corte esclusiva superficie catastale di 754 m²

L'area di pertinenza è prevalentemente utilizzata a giardino, ad eccezione di una parte pavimentata in porfido ad ovest in continuità con l'area commerciale.

Lo spazio ha forma rettangolare, è recintato lungo il lato sud ed in parte lungo il lato est, mentre gli altri due lati sono senza recinzione.

La parte a sud è arredata a giardino con tappeto erboso e piante basse, segnata dal percorso pedonale di accesso alla scala con una pavimentazione in blocchi di cemento. Lungo il confine est, oltre alla recinzione, è presente un filare di siepe e alcuni alberi di medio fusto. L'ingresso avviene dal cancello prospiciente Via Malintrada.

Dimensioni

	Superfici lorde	Coefficienti	Superficie commerciale
Piano terra			
Abitazione	76,04 m ²	1	76,04 m ²
Magazzino e C.T.	85,11 m ²	0,50	42,55 m ²
Piano primo			
Abitazione	140,70 m ²	1	140,70 m ²
Portico	15,39 m ²	0,50	7,69 m ²
Terrazza e balcone	20,88 m ²	0,30	6,26 m ²
Scala esterna	4,92 m ²	0,30	1,47 m ²
Totale	343,04 m²		274,71 m²
Area scoperta	754,00 m²		
<i>(Allegato D6 – fotografie)</i>			



1.7.1.5 Aggregato E)

Foglio 23 Particella 308 superficie 6.260 m².

E' un appezzamento presente a confine est dell'area dei fabbricati; ha una forma regolare assimilabile ad un rettangolo ed è accessibile direttamente da quest'area. Alla data del sopralluogo il terreno era mantenuto a prato. Il terreno è pianeggiante e non è recintato, fatta eccezione il tratto a confine con l'abitazione aggregato **d**).

(Allegato D7 – fotografie)

1.7.1.6 Aggregato F)

Foglio 23 Particella 72 superficie 9.895 m²

Foglio 23 Particella 77, superficie 5.885 m²

Foglio 23 Particella 143, superficie 14.510 m²

Foglio 23 Particella 164, superficie 15.340 m²

Terreni a vigneto per complessivi 45.630 m²;

Il vigneto ha una forma irregolare, riconducibile pressoché alla lettera “C” ed è accessibile direttamente da via Malintrada dall'angolo nord-ovest dell'appezzamento attraverso un accesso inerbito che prosegue in una capezzagna, sempre inerbita, che consente un agevole transito dei mezzi agricoli lungo l'intero perimetro.

La superficie a vigneto è regolarmente dichiarata ad A.Ve.P.A.: secondo quanto indicato nello Schedario viticolo, il vigneto si estende per 4.09.79 Ha è condotto in affitto e l'impianto è avvenuto in parte nel 2021 (due terzi della superficie) ed in parte nel 2022 utilizzando il vitigno Pinot Nero. Il sesto d'impianto è di 1,00 x 2,70 m. La forma di allevamento è a spalliera – Cappuccina. Il vigneto risulta iscritto alla “DOC” (Denominazione di Origine Controllata).

L'andamento dei filari è in direzione nord-sud (più esattamente nord/est-sud/ovest); la paleria è in acciaio corten con cavi di acciaio per il sostegno della vegetazione.

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

Il vigneto è irrigabile per la presenza del canale Magnadola che scorre lungo il confine sud dell'appezzamento; la proprietà è pianeggiante e non è recintata.

Si precisa che in prossimità del confine con Via Malintrada (nord/est) i terreni sono attraversati da un elettrodotto a bassa tensione.

(Allegato D8 – fotografie, allegati H1, H2 schedario Avepa)

1.7.1.7 Aggregato G)

Foglio 23 Particella 160, superficie 8.930 m²

Foglio 23 Particella 243, superficie 599 m²

Foglio 23 Particella 245, superficie 11.702 m²

Foglio 23 Particella 247, superficie 1.405 m²

Terreni coltivati a seminativo per complessivi 22.636 m².

L'insieme ha una forma regolare assimilabile ad un rettangolo ed è accessibile direttamente da via Malintrada attraverso un accesso inerbito.

La coltura in atto è la soia.

I terreni sono irrigabili per la presenza del canale Magnadola che scorre lungo il confine sud. L'andamento della coltura è in direzione nord/est-sud/ovest e segue il



confine catastale; la proprietà è pianeggiante e non è recintata. Si precisa che in prossimità del confine con Via Malintrade (nord/est) i terreni sono attraversati da un elettrodotto a bassa tensione.

(Allegato D9 – fotografie)

1.8 Destinazione urbanistica

Ai sensi del vigente strumento urbanistico e come da Certificato di Destinazione Urbanistica N. 18/2025 la proprietà è così classificata:

Fg. 23 particelle nn. 143, 160, 164, 243, 245, 247, 308, 72, 77, 207

Zona agricola Eb (art. 70 N.T.O.)

Negli ambiti di tipo Eb l'edificabilità è così disciplinata:

a) per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PI sono consentiti gli interventi di cui ai di cui di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001 lettere a), b), c), d).

Limitatamente ad una sola volta, sono consentiti ampliamenti residenziali in continuità con l'esistente, fino ad un volume massimo di mc 800 comprensivo dell'esistente, ai sensi della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.;

b) sono consentiti gli interventi previsti dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in loco, fatte salve distanze igienico-sanitarie;

c) non sono consentite le coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere;

d) la creazione di nuovi accessi dalla viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;

e) l'attuazione di nuove sedi infrastrutturali e/o la riqualificazione di quelle esistenti qualora non soggette a VIA, è subordinata a verifica di compatibilità ambientale, finalizzata ad individuare adeguate opere di mitigazione e/o compensazione,

f) devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti, i fossi di scolo e di canali irrigui e sono ammesse solo le tombinature strettamente necessarie all'accesso dei fondi rustici.

2. Salvo motivata eccezione non sono ammesse nuove edificazioni ad alto consumo di suolo.

3. La costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelle esistenti sia residenziali o strutture agricolo-produttive, deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nel presente PI e nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

4. Gli interventi di compensazione ambientale da realizzarsi in funzione dell'aggravio del carico ambientale determinato da nuova infrastrutturazione e/o edificazione nella zona agricola, nuove urbanizzazioni ed ogni altro intervento che pregiudichi il valore ecologico-ambientale del territorio, dovranno essere determinati con i parametri di recupero della bio potenzialità definiti nella tabella del successivo articolo 101 delle presenti N.T.O..

5. Le opere di compensazione ambientale dovranno avvenire preferibilmente all'interno degli ambiti della rete ecologica del medesimo ATO.

Fg. 23 particelle nn. 307, 308, 245, 160, 143

Fascia rispetto stradale (art. 29 N.T.O.)



1. Il PI individua le fasce di rispetto stradale secondo quanto previsto dal Codice della Strada approvato con D. Lgs 30.04.1992, n. 285 e relativo Regolamento di cui al DPR 16.12.1992, n. 495 e ss.mm.ii.; resta inteso che eventuali discordanze fra i decreti, le tavole di PI e le presenti NTO si intendono risolte a favore della fascia di rispetto più estesa.

2. Queste fasce sono destinate:

- alla realizzazione di nuovi tratti stradali e/o all'adeguamento di quelli esistenti;
- all'esecuzione di migliorie dell'infrastruttura ed in particolare di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili;
- alla realizzazione di interventi di mitigazione ambientale;
- ad interventi di compensazione e tutela rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico.

3. Le fasce di rispetto stradale relative alla viabilità esistente individuate nelle tavole di PI hanno carattere ricognitivo di vigenti disposizioni di legge; la variazione di tali disposizioni comporta l'adeguamento delle fasce di rispetto senza che sia richiesta variante allo strumento urbanistico.

4. Qualora sia indicato nella cartografia di PI, all'interno della fascia di rispetto stradale, il tracciato viario, esso ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso, senza che ciò comporti variante al PI. Qualora sia indicata solo la sede stradale potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione ed ampliamento stradale, fuori della sede esistente, entro la fascia di ml 10 di larghezza su ambo i lati della strada, senza che ciò comporti variante al PI.

5. All'interno delle fasce di rispetto stradale non sono ammesse nuove costruzioni anche interrate. Per gli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto dai gradi di protezione, sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 3 – lett. a), b), c) e d), del DPR 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii., con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto in zona agricola, sono consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Sono consentiti, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs n. 285/1992 “Nuovo codice della strada” e ss.mm.ii., nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria. Il testo completo è reperibile nelle N.T.O. del Comune di Gorgo al Monticano.



Fg. 23 particelle nn. 247, 160, 77

Fascia rispetto idraulico (art. 33 N.T.O.)

1. Il PI recepisce i corsi d'acqua pubblici sottoposti a servitù idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs 152/2006.
2. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904I e R.D. 523/1904 e del D.Lgs 152/2006, che stabiliscono una fascia di inedificabilità di ml 10,00 dal piede degli argini, nonché del regolamento consorziale.
3. Tutti gli interventi all'interno della fascia di servitù idraulica di 100,00 m, lateralmente ai corsi d'acqua pubblici o in gestione al Consorzio di Bonifica sono sottoposti alla valutazione del Consorzio di Bonifica competente.
4. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse.
5. Le fasce di rispetto indicate negli elaborati grafici di PI hanno solamente valore ricognitivo.
6. Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lett. a), b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del D. Lgs 380/2001 e ss.ms.ii..

Il testo completo è reperibile nelle N.T.O. del Comune di Gorgo al Monticano.

Fg. 23 particelle nn. 143, 160, 164, 243, 245, 247, 308, 72, 77, 207

Aree a rischio idrogeologico – P1 – R1 (art. 55 N.T.O.)

Il PI individua nella cartografia delle Fragilità, le aree a rischio idraulico e idrogeologico in recepimento del P.A.I. e ai Piani Stralcio delle competenti Autorità di Bacino. In queste aree si applicano le prescrizioni delle Norme di Attuazione dei Piani stralcio.

Fg. 23 particelle nn. 143, 160, 164, 243, 245, 247, 308, 72, 77, 207

Compatibilità geologica - terreno idoneo di tipo B

Terreni prevalentemente limoso-argillosi a basso rischio di inondazione o ristagno idrico. Terreni in cui le condizioni complessive possono presentare elementi di riduzione delle caratteristiche di idoneità all'edificazione a causa della presenza di terreni con modeste caratteristiche geotecniche o di superficie freatica in prossimità del piano campagna.

Il testo completo è reperibile nelle N.T.O. del Comune di Gorgo al Monticano.

(Allegato E1 – certificato di destinazione urbanistica)

1.9 Cronologia autorizzazioni edilizie

- 1960 - Pratica n. 73/1960 Ampliamento stalla e casa rurale.
- 1976 - Pratica n. 832/1978 Costruzione abitazione a due piani.
- 1985 - Condono n. 29/1985 Condono tettoia.
- 1986 - Pratica n. 1097/1986 Manutenzione straordinaria.
- 1986 - Pratica n. 1743/1986 Ristrutturazione annesso in cantina, pratica incompleta.
- 1994 - Pratica n. 2690/1994 Nuova recinzione ingresso principale.
- 2001 - Pratica n. 76/2001 Ristrutturazione e ampliamento annessi rustici e fabbricato abitativo.



2006 - Pratica 60-DIA 2006 Completamento opere edili e impianti.

2007 - Pratica 40-DIA 2007 Ultima variante torre colombaia.

2009 - Rilascio agibilità n.76/2001 in data 13/7/2009.

Per completezza d'informazione è stata citata l'intera cronologia ricavata dall'archivio Tecnico Comunale ma saranno allegate alla perizia solo le pratiche edilizie che descrivono lo stato finale autorizzato e consentono la comparazione con l'esistente.

Pratiche attinenti gli aggregati a), b) , c) - complesso produttivo residenziale

2001 - Pratica n. 76/2001 Ristrutturazione e ampliamento annessi rustici e fabbricato abitativo.

2006 - Pratica 60-DIA 2006 Completamento opere edili e impianti.

2007 - Pratica 40-DIA 2007 Ultima variante torre colombaia.

2009 - Rilascio agibilità n.76/2001 in data 13/7/2009.

Pratica attinente l'aggregato d) - abitazione uni familiare staccata

1976 - Pratica n. 832/1978 Costruzione abitazione a due piani e rilascio agibilità.

(Allegati F1, F2, F3 - pratiche edilizie)

1.10 Conformità edilizia

A seguito del rilievo, del sopralluogo e dell'analisi della documentazione fornita dal Comune di Gorgo al Monticano, è emerso quanto segue.

Valutazione delle difformità

Aggregati a), b) - complesso produttivo residenziale

Sono state rilevate alcune difformità nella realizzazione della scala dentro la torre colombaia: essa, pur mantenendo il perimetro edilizio previsto, presenta una variazione nella collocazione delle alzate e due aggiunte di gradini: la prima al piano interrato verso la barricaia, la seconda nell'ultimo tratto verso la sommità della torre. Anche la scala interna all'abitazione presenta una variazione nella collocazione delle alzate. Sono variazioni che comunque non inficiano la sicurezza d'uso e non comportano aumenti di volume o di superficie.

(Allegati G1, G2 - tavole comparative)

Aggregato d) - abitazione unifamiliare

Nel caso dell'abitazione singola le variazioni sono più articolate e riguardano:

- una diversa distribuzione delle stanze al piano terra, attuata mediante demolizioni di pareti e spostamenti di porte;
- una diversa collocazione delle alzate nella scala interna;
- spostamento o creazione di nuovi fori finestra, quindi modifica dei prospetti:
- al piano primo un ampliamento della terrazza a sud, sviluppata anche lungo metà del lato ovest;
- una diversa larghezza della scala esterna di accesso e creazione di un muretto di protezione sui due lati del portico, assimilando ad una loggia;
- creazione di una finestra nel soggiorno pranzo, lato nord;
- creazione di tre fori finestra nel sottotetto, due a sud e uno a nord.

(Allegato G3 - tavola comparativa)



E' necessario depositare due diverse pratiche edilizia in sanatoria, da concordare con l'ufficio tecnico, che descrivano separatamente lo stato di fatto (aggregato a,b,c e aggregato d) e ne consentano la regolarizzazione il cui costo complessivo, comprensivo di onorari professionali, spese, sanzioni e diritti viene stimato in Euro 14.000,00. L'importo indicato è da considerarsi il risultato di un semplice parere di stima per orientare l'acquirente; l'importo è largamente di massima e può contenere degli attivi o dei passivi.

Conformità catastale

Le planimetrie catastali *dell'abitazione* dovranno essere aggiornate a seguito della sanatoria. Il costo della variazione è stimato in € 1.000,00.

Attestato di prestazione energetica

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

A titolo indicativo si ritiene che gli immobili, considerando l'epoca di costruzione (1978 abitazione singola, 2009 il resto), le finiture, i materiali impiegati e gli impianti possano appartenere a classi medio basse rispetto agli indici attuali di efficienza energetica.

1.9 Disponibilità dell'immobile

L'Agenzia delle Entrate, a seguito di richiesta di informazioni (protocollo in ingresso n. 91511 del 24/04/2025) ha individuato un contratto relativo all'anno 2021 risolto in data 30/9/2022. L'affitto riguardava l'abitazione all'interno dell'aggregato **a**), posta ai piani primo e secondo.

(Allegato II – risposta)

AVEPA- Agenzia Veneta per i pagamenti, a seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi (protocollo 75446/2025 del 24/4/2025) ha documentato due contratti di affitto stipulati entrambi il **24/7/2024** e registrati telematicamente da Confagricoltura Treviso in data **31/7/2024** (protocolli 24073114243426149 e 24073114233225662) quindi dopo le date di notifica e trascrizione del pignoramento.

Si ricorda che il verbale di pignoramento immobiliare è stato emesso dal Tribunale di Treviso e notificato il **27/05/2024**, poi trascritto il **13/06/2024** ai nn. 21878/15899.

Il primo contratto (prot. AVEPA n. 1240180 del 7/10/2024) ha come oggetto l'affitto decennale (dal 1/1/2024 al 31/12/2033) di tutti i terreni a vigneto e seminativo (aggregati **f**) e **g**) esclusa la particella 308 Foglio 23 di 6260 m²) e dei fabbricati identificati in perizia negli aggregati **a**), **b**), **c**) per un canone decennale interamente pagato al momento della stipula pari a € 204.575,76.

Il secondo contratto (prot. AVEPA n. 1237109 del 2/10/2024) ha come oggetto l'affitto biennale (dal 11/11/2023 al 10/11/2025) della particella esclusa dal precedente contratto (particella 308 Foglio 23 di 6260 m²) per un canone annuo di € 300,00 da pagare entro l'11/11 di ogni anno.

Per cronologia i contratti non sono opponibili alla procedura.

Il Custode Giudiziario ha i documenti nelle sue disponibilità e provvederà ad informare il Giudice dell'Esecuzione per le determinazioni del caso.

(Allegati I2 e I3 – contratti di affitto)



1.9.1 Verifica di congruità del canone di locazione

Per rispondere ai chiarimenti previsti ai sensi dell'art. 173 bis disposizioni attività esperto stimatore, è stata effettuata la verifica di congruità del canone di locazione.

Ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. *“Un canone di locazione può definirsi congruo se non è inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni”*.

I due contratti sono stati stipulati con l'assistenza di un rappresentante del Sindacato Provinciale dei Proprietari concedenti in affitto e della proprietà rurale aderente a Confagricoltura Treviso e di un rappresentante del Sindacato Provinciale degli Affittuari conduttori in economia aderente a Confagricoltura Treviso a tutela rispettivamente della parte concedente e della parte affittuaria.

I due rappresentanti sono intervenuti nel corso delle trattative e hanno sottoscritto l'accordo in quanto tutelanti degli interessi della categoria alla quale le parti proprietaria e affittuaria dichiarano di essere associate, sottoscrivendo i contratti in deroga alle norme della Legge n.203/82.

Si ritiene che i canoni, essendo il risultato di una pattuizione tra rappresentanti contrapposti, si possano considerare congrui.

1.10 Divisibilità

Come anticipato, non risulta economicamente conveniente la vendita frazionata del compendio.

Si tratta di un blocco produttivo dove si produce, conserva e commercializza il vino ed i terreni agricoli concorrono direttamente alla produzione: sono economicamente interdipendenti con gli immobili oltre che essere attigui, separati solo dalla strada comunale o, in un caso, direttamente confinanti.

L'insieme edilizio dispone di un'ampia area sia attorno ai fabbricati che internamente tra essi; l'abitazione unifamiliare su villino, pur staccata verso est, condivide parte della propria area scoperta con l'attività produttiva, formando con quest'ultima un tutt'uno.

La sua separazione renderebbe meno agevole l'accesso ai mezzi di lavoro e di trasporto, oltre a instaurare una difficile vicinanza con il resto dei fabbricati se non direttamente coinvolta nell'attività produttiva.

Dal punto di vista commerciale il complesso edilizio è facilmente identificabile lungo Via Malintrada per l'ordine e la pulizia formale che lo caratterizza; l'area scoperta è ben mantenuta, permette una visione chiara dell'insieme e delle sue parti ed è facilmente accessibile.

A seguire la perimetrazione del compendio sovrapposta alla visione zenitale.





1.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.

A tutela degli interessi dei creditori la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato, risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili ma sostanzialmente risultato di un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).



Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, saranno operate le opportune decurtazioni o maggiorazioni al valore a metro quadrato. Il calcolo correttivo non sarà esplicitato in quanto il valore esposto, risultato dell'esperienza peritale, comprenderà già questi adattamenti.

Infine, sul risultato finale, saranno sottratti i costi di regolarizzazione e applicato un deprezzamento del 20% sugli immobili e del 10% sui terreni, percentuali di prassi nelle esecuzioni immobiliari. Il deprezzamento del 10% è inferiore a quello degli immobili perché non sussistono alcune condizioni: non vi è difficoltà di visione, non vi è deperimento fisico né obsolescenze, non vi sono vizi costruttivi occulti.

Considerazioni estimative

Gorgo al Monticano è un comune italiano di 3.726 abitanti della provincia di Treviso, situato nel quadrante est della stessa.

Il comune dista circa 35 chilometri dal capoluogo provinciale ed è situato tra i comuni di Oderzo e Motta di Livenza. Il centro abitato è servito da una fermata ferroviaria posta sulla linea Treviso-Portogruaro, oltre che dalla linea di autobus della MOM che lo attraversa lungo la strada principale.

La vita economica si basa sull'agricoltura, l'allevamento e su alcune industrie operanti nel settore manifatturiero e della lavorazione lattiero casearia.

I servizi pubblici e privati sono basilari e per altre prestazioni è necessario rivolgersi nei comuni limitrofi in grado di offrire un livello più alto.

L'azienda vitivinicola pignorata è situata nella parte sud est del comune e dista quasi 6 km dall'abitato di Gorgo al Monticano e circa 3 km dall'abitato centrale di Motta di Livenza.

Il contesto ambientale è totalmente agricolo, con case sparse lungo la strada.

Il blocco classificato aggregato **a)** è il risultato di una ristrutturazione ed ampliamento di preesistenze rurali, avvenuto dal 2001 al 2007 e reso agibile in data 13/7/2009, quindi ha un'età di circa 20 anni.

Il blocco classificato aggregato **b)** è stato edificato in concomitanza con l'intervento di ristrutturazione ed ampliamento quindi ha la stessa età.

Il villino abitativo aggregato **d)** è stata edificato in economia nel periodo tra il 1976 e il 1978 e reso agibile in data 1/8/1978, con un'età di 47 anni.

Il complesso è facilmente identificabile da Via Malintrada per l'ordine e la pulizia formale che lo caratterizza e questo ha un valore dal punto di vista commerciale: la proprietà, infatti, ha sì funzioni attinenti la produzione del vino, il deposito e la conservazione (barricaia), ma anche ampi spazi per l'accoglienza, la degustazione e la commercializzazione oltre alla disponibilità di una residenza di servizio.

La categoria catastale di appartenenza D/8 è attinente a fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività commerciale e non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni.

Infine, per quanto riguarda i terreni agricoli è stato tenuto conto della differenza di 4.651 m² tra la superficie vitata presente in AVEPA e quella catastale: questa superficie non sarà computata a vigneto ma a seminativo.



Prezzi medi richiesti dal mercato

Il mercato locale, nello spazio territoriale di nostro interesse, manca di proposte di vendita nei settori d'interesse (residenziale, commerciale, produttivo agricolo) quindi non vi sono immobili comparabili per estrarre valori simili.

La valutazione utilizzerà un valore che si riferirà alle medie territoriali estratte dai database pubblici e dai portali immobiliari, differenziando le attribuzioni adeguandole alle diverse destinazioni d'uso oltre, ovviamente, ai parametri già ampiamente descritti quali l'età, lo stato di conservazione, la qualità del costruito. Analogo percorso di raccolta dati per i valori dei terreni agricoli.

Stima del valore di mercato

Aggregato A	Superfici lorde m²	Valori €/m²	Totali
<u>Piano terra</u>			
Barricaia	107,78	800	€ 86.224
Sala degustazione	79,41	800	€ 63.528
Deposito bottiglie	98,78	400	€ 39.512
Wc/anti WC	14,00	600	€ 8.400
Portico	40,64	300	€ 12.192
	340,61		€ 209.856
<u>Piano primo</u>			
Soppalco	31,07	800	€ 24.856
Sala esposizione	107,78	800	€ 86.224
Scale, pianerottoli e colombaia	74,05	400	€ 29.620
Totale	212,90		€ 140.700
<u>Piano terra, primo, secondo</u>			
Appartamento			
Totale	167,92	900	€ 151.128
Totale aggregato A			€ 501.684

Aggregato B	Superfici lorde m²	Valori €/m²	Totali
<u>Piano terra</u>			
Ricovero attrezzi	83,00	400	33.200
Servizi igienici	17,00	600	10.200
Cantina principale	238,00	400	95.200
Cantina secondaria	132,00	400	52.800
Carico damigiane	22,96	400	9.184
Portico	59,00	300	17.700
Totale aggregato B	551,96		€ 218.284

Superfici Valori



Aggregato C	lorde m ²	€/m ²	Totali
Area di pertinenza a) b)	2743,00	40	€ 109.720

Aggregato D	Superfici	Valori	Totali
	lorde m ²	€/m ²	
Abitazione	274,71	700	€ 192.297
Area scoperta	754,00	20	€ 18.850
Totale aggregato d)	1.028,71		€ 211.147

Aggregato E	Superfici	Valori	Totali
	lorde m ²	€/m ²	
Terreno a prato	6.260,00	6	€ 37.560

Aggregato F	Superfici	Valori	Totali
	lorde m ²	€/m ²	
Vigneto, superficie vitata	40.979,00	13,5	€ 553.217
Vigneto, superficie non vitata	4.651,00	8	€ 37.208
Totale aggregato f)	45.630,00		€ 590.425

Aggregato G	Superfici	Valori	Totali
	lorde m ²	€/m ²	
Terreno a seminativo	22.636,00	8	€ 181.088

RIEPILOGO FABBRICATI

Valore immobili- parte commerciale produttiva con alloggio

Aggregato A	€ 501.684
Aggregato B	€ 218.284
Aggregato C	€ 109.720
Totale	€ 829.688

Valore immobili – abitazione con area scoperta

Aggregato D	€ 211.147
Complessivamente	€ 1.040.835

A sottrarre le spese di regolarizzazione

Totale	€ 1.025.835
---------------	--------------------

Deprezzamento del 20%	€ 205.167
-----------------------	-----------

Base d'asta	€ 820.668
--------------------	------------------

RIEPILOGO TERRENI

Valore terreni – vigneto, seminativo, prato

Aggregato E	€ 37.560
Aggregato F	€ 590.425
Aggregato G	€ 181.088

Complessivamente	€ 809.073
-------------------------	------------------

Deprezzamento del 10%	€ 80.907
-----------------------	----------



Base d'asta	€ 728.165
Stima valore di mercato arrotondato	€ 1.835.000
Totale base d'asta arrotondato	€ 1.548.800

1.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta LOTTO UNICO

Proprietà per l'intero

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 1.548.800,00

(Euro unmilione cinquecento quaranta ottomila ottocento/00).

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Data: 11/9/2025

Lo stimatore

LIMITI E RISERVE

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

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto non è possibile intendere che questo sostituisca l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti, grafici e di dettaglio.

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

Elenco allegati Lotto unico

A-B) Agenzia del Territorio – Catasto Terreni e Fabbricati

- A1 mappa catastale intero Foglio 23 – perimetro terreni
- A2 mappa catastale Foglio 23 parziale nord
- A3 mappa catastale Foglio 23 parziale sud

- B1 particella 307 dimostrazione grafica ed elenco subalterni
- B2 particella 307 elenco dei subalterni assegnati
- B3 particella 307 sub. 2 planimetria cantina
- B4 particella 307 sub. 4 planimetria casa per abitazione
- B5 particella 307 sub. 5 planimetria area graffiata sub. 4
- B6 particella 307 sub. 7 planimetria appartamento
- B7 particella 307 sub. 8 planimetria cantina
- B8 particella 307 visura Catasto Terreni
- B9 visura per soggetto

C) Titoli di provenienza

- C1 1990 atto cessione quote immobiliari Notaio Pellizzari
- C2 1992 atto di compravendita Notaio Pellizzari



D) Fotografie

- D1 fotografie aggregati A e B, prospetti esterni n. 18
- D2 fotografie aggregato A, esposizione e ricevimento n. 18
- D3 fotografie aggregato A, appartamento n. 10
- D4 fotografie aggregato B, cantina n. 12
- D5 fotografie aggregato C, area di pertinenza cantina n. 6
- D6 fotografie aggregato D, abitazione unifamiliare n. 24
- D7 fotografie aggregato E, terreno a prato n. 4
- D8 fotografie aggregato F, terreni a vigneto n. 8
- D9 fotografie aggregato G, terreni a seminativo n. 6

E) Certificato di destinazione urbanistica

- E1 certificato di destinazione urbanistica n. 18/2025 Comune Gorgo al Monticano

F) Titoli edilizi

Pratiche attinenti gli aggregati a), b), c), complesso produttivo e residenziale

- F1 2001 - Pratica n. 76/2001 Ristrutturazione e ampliamento annessi rustici e fabbricato abitativo e agibilità.
- F2 2006 - Pratica 60-DIA 2006 Completamento opere edili e impianti.
- F3 2007 - Pratica 40-DIA 2007 Ultima variante torre colombaia.

Pratica attinente l'aggregato d), abitazione uni familiare

- F4 1976 - Pratica n. 832/1978 Costruzione abitazione a due piani e rilascio agibilità.

G) Descrizione difformità

- G1 tavola comparativa autorizzato piano terra aggregati A-B
- G2 tavola comparativa autorizzato piano 1-2-colombaia aggregati A-B
- G3 tavola comparativa abitazione singola aggregato D

H) Ispezioni

- H1 Ispezione AVEPA schedario vitivinicolo prot. 193303/2025 del 6/8/2025
- H2 Ispezione Avepa schedario vitivinicolo prot. 94826/2025 del 21/5/2025
- H3 Ispezione S.P.I n. T135045 del 5/8/2025

I) Contratti di affitto

- I1 Ispezione negativa Agenzia delle Entrate - contratti di affitto
- I2 Contratto 1 prot. AVEPA n. 1240180 del 7/10/2024
- I3 Contratto 2 prot. AVEPA n. 1237109 del 2/10/2024

