

**TRIBUNALE DI TREVISO****Sezione Esecuzioni Immobiliari****Esecuzione Immobiliare n. 25/2025**

promossa da

 con Avv. Tino MACCARONE
**Giudice dell'Esecuzione:** dr.ssa Paola TORRESAN**esperto stimatore:** dr.ssa Cristina Rusalen**data nomina perito:** 19.09.2025**data prossima udienza:** 18.03.2026**ELABORATO PERITALE****PREMESSA**

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E. I sopralluoghi sono stati effettuati in data 02 e 09 dicembre 2025 alla presenza di un incaricato del custode nominato, Società IVG di Treviso. L'esecutato non ha dato alcuna disponibilità a partecipare ai sopralluoghi.

**FORMAZIONE LOTTI**

Gli immobili, ubicati in varie zone del Comune di Farra di Soligo, sono costituiti da una porzione di un fabbricato ad uso deposito con relativa area scoperta e da tre terreni agricoli, di cui uno in parte a vigneto ed in parte a bosco, uno a bosco ed il terzo a prato. La porzione di fabbricato è in piena proprietà mentre i tre terreni sono in proprietà per un mezzo indiviso con terzi.

Considerate le caratteristiche degli immobili, la scrivente ritiene che gli stessi formino i seguenti quattro lotti.

n. lotto	Quota pignorata	Dati catastali	Descrizione sommaria
Lotto 1	1/1 della piena proprietà	Comune di Farra di Soligo C.F. - Sez. B - Fg. 6 – m.n. 1185	Porzione terra-cielo in fabbricato uso deposito con relativa area scoperta in via Rui Stort
Lotto 2	1/2 della piena proprietà	Comune di Farra di Soligo - C.T. Fg. 10 – mm.nn. 52 – 78 – 130	vigneto e bosco in via San Giorgio
<b>OMISSIS</b>			
Lotto 4	1/2 della piena proprietà	Comune di Farra di Soligo - C.T. Fg. 19 - m.n. 291	Terreno a prato in via Col S. Martino



## LOTTO 1

Quota dell'intero della piena proprietà.

Il lotto è costituito da una porzione terra-cielo inserita in un fabbricato ad uso deposito con la relativa area scoperta di pertinenza.

### 1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: FARRA DI SOLIGO

INDIRIZZO: via Rui Stort

ACCESSIBILITA': prima procedendo dal Municipio di Farra di Soligo verso Col San Martino lungo la S.P. n. 32 per circa 1,5 km e poi svoltando a destra poco prima dell'indicazione tabellare del km 5 della provinciale stessa in una stradina che conduce ad alcuni fabbricati tra cui quello in cui è inserito l'immobile.

### 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI FARRA DI SOLIGO – D505

Catasto Fabbricati - Sez. B - FOGLIO 6:

m.n. 1185 – Cat. C/2 – Cl. 1 – 1 Consistenza 66 m<sup>2</sup> – Superficie catastale totale 77 m<sup>2</sup> – Rendita 20,79 €

La particella su cui insiste il fabbricato è identificata al Catasto Terreni, Foglio 15 – p.IIa 1185 - Ente Urbano di 140 m<sup>2</sup>.

### 1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il m.n. 1185 confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con mm.nn. 1220, 1219, 354 e 753.

### 1.4. SERVITU' e VINCOLI

Nell'atto di provenienza non è indicato nulla di specifico, se non quanto di seguito riportato: *“ Il trasferimento di quanto in oggetto viene fatto ed accettato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, così come la parte venditrice ha in proprietà, nulla escluso od eccettuato”.*

### 1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Ditta intestataria: Esecutato per la quota dell'intero della piena proprietà.

Titolo di provenienza: Atto di compravendita del 16.09.2021 di rep. 3695/3307 Notaio Chiara Ferretto di Pieve di Soligo (TV) trascritto a Treviso il 27.09.2021 ai nn. 38790/26779.

### 1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base del certificato ipotecario aggiornato al 03.03.2025. Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso lo SPI, dal 03.03.2025 fino alla data del 02.02.2026 non risultano trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli.

1. Trascrizione in data 29.01.2025 ai nn. 2833/1957

Atto di pignoramento immobiliare in data 20.01.2025 di rep. 12 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - e contro



l'esecutato per la quota dell'intero della piena di proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri per le relative quote di proprietà.

1. Iscrizione in data 15.03.2023 ai nn. 9866/1298

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna in data 18.01.2023 di rep. 29 Tribunale di Treviso per complessivi € 29.000,00 capitale € 17.580,69 a favore di ██████████ – C.F. ██████████ – e contro l'esecutato per la quota dell'intero della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri beni per le relative quote di proprietà.

2. Iscrizione in data 04.12.2024 ai nn. 44593/7166

Ipoteca giudiziale derivante decreto ingiuntivo in data 15.11.2024 di rep. 2260/2024 Tribunale di Treviso per complessivi € 14.000,00 capitale € 7.225,31 a favore di ██████████ con sede a Orsago (TV) – C.F. ██████████ – e contro l'esecutato per la quota dell'intero della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri beni per le relative quote di proprietà.

### 1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto è ubicato a Farra di Soligo, a circa 1,5 km dal centro comunale, in una zona caratterizzata da case sparse.

Gli immobili sono costituiti da una porzione di un fabbricato ad uso deposito con la relativa area scoperta posta ad est e ad ovest dello stesso.

L'accesso agli immobili avviene prima da via Rui Stort (S.P. n. 32) e poi attraverso una stradina asfaltata che conduce ad un'area in cui sono presenti alcuni edifici tra cui il fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di stima.

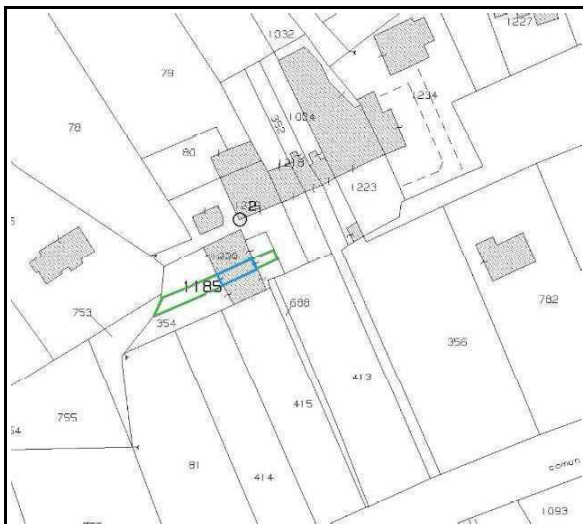


Figura 1 – individuazione del lotto nell'estratto di mappa con indicazione della porzione di fabbricato e della relativa area scoperta



Figura 2 – individuazione su Google Maps del lotto e della stradina di accesso

L'edificio, la cui epoca di costruzione è stata dichiarata ante 1967 nell'atto di provenienza, è articolato su due piani fuori terra ed è suddiviso in tre porzioni terracielo, ciascuna con accesso indipendente, che si sviluppano tra il fronte principale est del fabbricato ed il suo fronte opposto. Il piano primo dell'edificio è di fatto un unico locale privo di muri divisorii tra le diverse porzioni. La struttura dell'edificio è in muratura mista, con mattoni pieni, sassi, tavelloni, blocchi in calcestruzzo; i solai (per quanto visibile) sono parte in legno e parte in legno e tavelle di laterizio e la copertura è in



legno, in parte a due falde ed in parte ad una falda con manto di copertura in tegole. In alcune parti del fabbricato (non nella parte pignorata) sono presenti le grondaie ed i pluviali.

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da una porzione terra-cielo ubicata nella parte centrale del fabbricato sopracitato (le altre due porzioni terra-cielo sono in proprietà a terzi) e da due strette fasce di terreno, indicate nell'elaborato planimetrico come corte esclusiva, poste una ad ovest ed una ad est in continuità alla porzione pignorata.

Il piano terra della porzione terra-cielo è suddiviso in due locali tra loro comunicanti: il locale di accesso, privo di serramento, ha il pavimento in terra, il solaio in legno, in cui è presente un'apertura per l'accesso al piano primo, due pareti in muratura ed una in tavole di legno; l'altezza interna è di 3,25 m sotto trave e 3,40 m sotto tavolato; il locale retrostante, al quale si accede salendo uno scalino, ha il pavimento misto in terra e mattoni, le pareti in muratura, con una finestrella in metallo e vetro presente nella parete di fondo ed il solaio con travi e tavole di laterizio; l'altezza interna è di 3,05 m sotto trave e 3,25 m sotto tavole. Entrambi i locali sono utilizzati come deposito di attrezzi ed utensili. La superficie lorda del piano terra è di 44,00 m<sup>2</sup>.

Il piano primo corrisponde ad una zona delimitata solo dalla presenza di n. 6 pilastri in muratura; sul fronte principale est è presente una tettoia in legno e lamiera ondulata che sporge di 1,50 m rispetto al sedime dell'edificio. Il piano terra ed il piano primo non sono collegati internamente. Il piano primo è raggiungibile tramite l'apertura presente nel solaio del locale di accesso ed una scala in legno a pioli. Al momento del sopralluogo è stato possibile solo visionare il piano primo utilizzando una scala esterna in metallo presente in corrispondenza della porzione nord del fabbricato ma non si sono potute effettuare misurazioni in quanto il solaio si presentava ammalorato. Dalla planimetria catastale si ricavano i dati dell'altezza media di 4,00 m e la superficie lorda di 45,20 m<sup>2</sup>.

Non è presente nessun impianto, anche se nel locale di accesso al piano terra c'è un filo elettrico, che proviene dai locali di altra proprietà, con una lampadina.

Lo stato di conservazione e manutenzione dei locali è molto scadente.

L'area scoperta del lotto è presente in parte sul fronte principale del fabbricato ed in parte sul fronte retrostante ed è rappresentata da due strette fasce di terreno della superficie catastale complessiva di 95,00 m<sup>2</sup>.

La fascia ad est, presente in corrispondenza dell'accesso ai locali del piano terra, è in parte inghiajata ed in parte costituita da terra e vegetazione spontanea, mentre la fascia presente ad ovest è a prato con presenza di qualche arbusto.

La fascia ad est, come le altre fasce di terreno che fronteggiano il fronte principale costituisce l'accesso carraio e pedonale all'intero fabbricato e ad altri edifici presenti a nord dello stesso ed è delimitata lungo il proprio confine est da una recinzione costituita da uno zoccolo in calcestruzzo e sovrastante rete metallica.

La fascia ad ovest è raggiungibile camminando a sud e ad ovest del fabbricato in corrispondenza dei mm.nn. 415 e 354 di proprietà di terzi. Lungo il proprio confine ovest la fascia è delimitata da una recinzione in rete metallica.

## **1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 19.11.2025, prot. n. 18192, il lotto ricade in - Tessuto residenziale diffuso T9 – (assimilabile alla ZTO "C") art. 27, all'interno della Buffer Zone, art. 28, 31 ai sensi del Disciplinare Unesco di cui alla Variante al P.I.



approvata con delibera di C.C.n. 45 del 30.09.2021, Area di notevole interesse pubblico vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 art. 58.

L'area in questione rientra all'interno delle Zone di Attenzione Idraulica di cui all'art. 9 dell'Allegato V - Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni.

Estratto art. 27 delle NTO:

Il tessuto residenziale diffuso è assimilabili alla zona territoriale omogenea "C" ai sensi del DM.1444/1968.

#### DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e quelle complementari come previste dall'articolo 14 co.1 delle presenti norme. E' ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato (sup. di vendita fino a 251 m<sup>2</sup>) fatte salve quelle esistenti. Le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.

3. ... omissis ...

Presso il Comune di Farra di Soligo non è stata reperita alcuna documentazione riguardante il fabbricato in cui sono presenti i beni oggetto di stima (comunicazione via pec del 27.11.2025 – prot. 19648).

#### Conformità edilizia ed urbanistica

In assenza di documentazione edilizia, il rilievo è stato eseguito facendo riferimento alla planimetria catastale presentata in Catasto nel 2008. Si rileva che il confronto tra questo documento e lo stato di fatto evidenzia minime differenze grafiche riguardanti lo spessore delle pareti perimetrali e la presenza di una tettoia, realizzata con struttura in pali di legno e copertura in lamiera ondulata.

La tettoia è stata realizzata senza presentare alcuna pratica edilizia e pertanto deve essere demolita e smaltita. Si considera un costo di 150,00 € per la demolizione e smaltimento della stessa.

Si segnala inoltre che la posizione della recinzione posta ad est è diversa rispetto a quella indicata nella planimetria catastale.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per regolarizzazione le difformità rilevate ai sensi dell'art. ex art. 46 T.U.E.

#### 1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono utilizzati dall'esecutato come deposito.

#### 1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

#### 1.11 STIMA DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO

##### Considerazioni estimative

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

Nel caso specifico non si sono riscontrati immobili con la stessa tipologia nella zona di Farra di Soligo, in quanto il fabbricato è suddiviso in porzioni ciascuna in capo a diversi proprietari.

Il fabbricato in cui sono inseriti gli immobili è stato edificato ante 1967, secondo quanto dichiarato nell'atto di provenienza.



Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e da database si evidenzia che i prezzi medi di mercato per questa tipologia di edifici da ristrutturare si assestano su una media di 250,00 €/m<sup>2</sup>.

Per giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è tuttavia necessario effettuare le opportune correzioni in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si dovranno pertanto considerare i seguenti aspetti correttivi: la vetustà, gli stati di conservazione e manutenzione, le caratteristiche, le dotazioni e la qualità dei beni e del fabbricato in cui sono inseriti, le finiture, il titolo di possesso, nonché le attuali condizioni di mercato nella zona.

Dal valore sopra indicato, si applica pertanto una percentuale di abbattimento pari al 40% tenuto conto dei seguenti aspetti decrementali: vetustà del fabbricato, scadente stato di conservazione e manutenzione della parte pignorata, scadente qualità delle finiture.

Tutto ciò considerato si assume quindi prudenzialmente il valore unitario di 150,00 €/m<sup>2</sup>. La consistenza della porzione di immobile è di 89,20 m<sup>2</sup> lordi e pertanto il più probabile valore di mercato della porzione pignorata di edificio è pari a:

$$89,20 \text{ m}^2 \times 150,00 \text{ €/m}^2 = 13.380,00 \text{ €}$$

Il valore commerciale del lotto è dato dalla somma dei valori attribuiti alla porzione di fabbricato e alla superficie dell'area scoperta.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'area, del suo utilizzo, dell'accesso ad una parte dell'area scoperta solo attraverso proprietà di terzi, si assume per la stessa un valore unitario di 8,00 €/m<sup>2</sup> ottenendo: 95,00 m<sup>2</sup> x 8,00 €/m<sup>2</sup> = 760,00 €.

Sommando i valori determinati si perviene ad un valore complessivo arrotondato di 14.140,00 €.

A tale valore deve essere sottratto il costo per la demolizione e smaltimento della tettoia, stimato in 150,00 €, pervenendo ad un valore di mercato arrotondato dei beni di 14.000,00 €.

## 1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un **valore di vendita forzata arrotondato del Lotto 1 di 11.200,00 €.**

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.



## LOTTO 2

Quota ½ della piena proprietà.

Il lotto, della superficie catastale totale di 1.06.01 Ha è costituito da terreni in parte a vigneto (0.34.09 Ha) e in parte a bosco (0.73.01 Ha). Il vigneto è in stato di abbandono.

### 2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: FARRA DI SOLIGO

INDIRIZZO: via S. Giorgio – località Monte Baldacchin

ACCESSIBILITA': prima da via S. Giorgio procedendo lungo la via per circa 1,4 km, poi svoltando a destra in corrispondenza di un piccolo fabbricato e, mantenendo sempre la destra anche nei due successivi bivi, percorrendo circa 600 metri fino ad un ulteriore bivio. Al bivio, svoltando ancora a destra, si può proseguire agevolmente a piedi lungo una stradina interpoderale che termina dopo circa 300 m in corrispondenza del lotto. (Si vedano i dettagli nel par. "Descrizione lotto")

### 2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI FARRA DI SOLIGO – D505

Catasto Terreni – FOGLIO 10

m.n. 52 – pascolo cespugliato - Classe 2 - Superficie Ha 0.68.10 - RD. 1,06 € - R.A. 0,35 €

m.n. 78 – Vigneto – Classe 3 - Superficie 0.27.98 Ha – R.D. 23,12 € - R.A. 13,73 €

m.n. 130 – Vigneto – Classe 4 - Superficie 0.09.93 Ha – R.D. 5,90 € - R.A. 4,10 €

### 2.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con i mm.nn. 125, 54, 53, 79, 80, 98, 133, 97, 190, 96 e 51.

### 2.4. SERVITU' E VINCOLI

Nell'atto di provenienza non è indicato nulla di specifico, se non quanto di seguito riportato: *"La presente compravendita si intende effettuata come i terreni suddescritti attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni, servitù attive e passive inerenti, come esistenti ed esercitate e con immediata trasfusione negli acquirenti della proprietà e del possesso di diritto e di fatto ...."*. Questa parte viene riportata in maniera più sintetica anche nella "Sezione D – Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione dell'atto stesso.

### 2.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Ditta intestataria: esecutato per la quota di 1/2 della piena proprietà

Titolo di provenienza: Atto di compravendita a rogito del Notaio Licia Brescancin di Pieve di Soligo di rep. 33576/9886 del 12.04.2016, trascritto a Treviso il 21.04.2016 ai nn. 12444/8550.



## 2.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base del certificato ipotecario aggiornato al 03.03.2025. Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso lo SPI, dal 03.03.2025 fino alla data del 02.02.2026 non risultano trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli.

1. Trascrizione in data 29.01.2025 ai nn. 2833/1957

Atto di pignoramento immobiliare in data 20.01.2025 di rep. 12 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - e contro l'esecutato per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri beni per le relative quote di proprietà.

1. Iscrizione in data 06.02.2019 ai nn. 4507/673

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 29.01.2019 di rep. 358 Tribunale di Treviso per complessivi € 21.000,00 capitale € 20.000,00 a favore di [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - e contro l'esecutato per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri beni per le relative quote di proprietà.

2. Iscrizione in data 15.03.2023 ai nn. 9866/1298

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna in data 18.01.2023 di rep. 29 Tribunale di Treviso per complessivi € 29.000,00 capitale € 17.580,69 a favore di [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - e contro l'esecutato per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri beni per le relative quote di proprietà.

3. Iscrizione in data 04.12.2024 ai nn. 44593/7166

Ipoteca giudiziale derivante decreto ingiuntivo in data 15.11.2024 di rep. 2260/2024 Tribunale di Treviso per complessivi € 14.000,00 capitale € 7.225,31 a favore di [REDACTED] con sede a Orsago (TV) - C.F. [REDACTED] - e contro l'esecutato per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri beni per le relative quote di proprietà.

## 2.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto è ubicato in zona collinare a circa 2,5 km dal centro comunale in un'area ad elevata vocazione viticola.

Gli immobili sono costituiti da terreni agricoli che si estendono per una superficie catastale complessiva 1.06.01 Ha.

### 2.7.1. Descrizione degli immobili

Il lotto, di forma irregolare, e della superficie catastale complessiva di 1.06.01 Ha è costituito da un fondo agricolo in parte a bosco (0.71.92 Ha) ed in parte a vigneto (0.34.09 Ha).

I terreni si trovano alla fine della via S. Giorgio che da Farra si snoda verso il confine nord del Comune, a circa 2 km dall'inizio della stessa, in un'area collinare caratterizzata dalla presenza di vigneti che si estendono su versante fino al limite inferiore del bosco, presente nella parte nord più scoscesa di questa parte di collina.

L'accesso ai terreni avviene prima percorrendo via S. Giorgio (in cui sono presenti tratti di strada asfaltati, tratti sterrati ed altri con fondo in cemento) per circa 1,4 km e poi svoltando verso destra in corrispondenza di un bivio in cui è presente un piccolo fabbricato. Si continua poi su una stretta stradina per circa 100 m fino a superare un tornante e poi, seguendo l'indicazione "Sentiero n. 6 - Sentiero Sud" (sul fondo stradale



c'è anche una targa in metallo con l'indicazione "Strada del Baldachin"), si procede per circa altri 200 m fino ad arrivare in corrispondenza di un bivio in cui si trova un totem che segnala l'ubicazione di un cipresso secolare iscritto all'Elenco degli alberi monumentali d'Italia – sue coordinate GIS latitudine 45° 54' 59,29'', longitudine 12°, 6' 41,27''. A questo bivio si svolta a destra percorrendo in discesa la stradina interpoderale, in parte sterrata, in parte con fondo in cemento e nell'ultimo tratto inerbita, alla fine della quale, dopo circa altri 300 m, si raggiunge il lotto.



Figura 3 – individuazione della parte finale del percorso per raggiungere il lotto con indicazione della posizione del Cipresso secolare citato in descrizione

La superficie boscata di 0.71.92 Ha catastali si estende su versante, per lo più a nord del vigneto e in parte ad est dello stesso, ed occupa interamente il m.n. 130 e la maggior parte del m.n. 52. Il bosco, a giacitura molto acclive e con esposizione sud e sud-ovest, è costituito da una formazione mista di latifoglie con presenza di vegetazione lianosa e rovi in una zona di impluvio presente ad est del vigneto.



Il vigneto, regolarmente dichiarato ad A.Ve.P.A., è condotto dall'esecutato e ricade all'interno della Zona D.O.C.G. (Denominazione di Origine Controllata e Garantita) "Conegliano – Valdobbiadene - Prosecco".

La superficie vitata ha forma irregolare, giacitura acclive, esposizione sud/sud-ovest e si estende, secondo quanto indicato nello Schedario viticolo, per una superficie di 0.34.09 Ha nella parte sud-ovest del lotto.

Il vigneto è presente per la maggior parte della superficie a monte della stradina interpoderale e per una piccola parte a valle della stessa. La parte a monte confina a nord e ad est con la superficie a bosco, a sud con la stradina e ad ovest con vigneto di proprietà di terzi; la parte a valle, ha la forma di un triangolo con la base delimitata a nord dalla stradina e i due lati est e ovest che confinano con vigneti di proprietà di terzi.

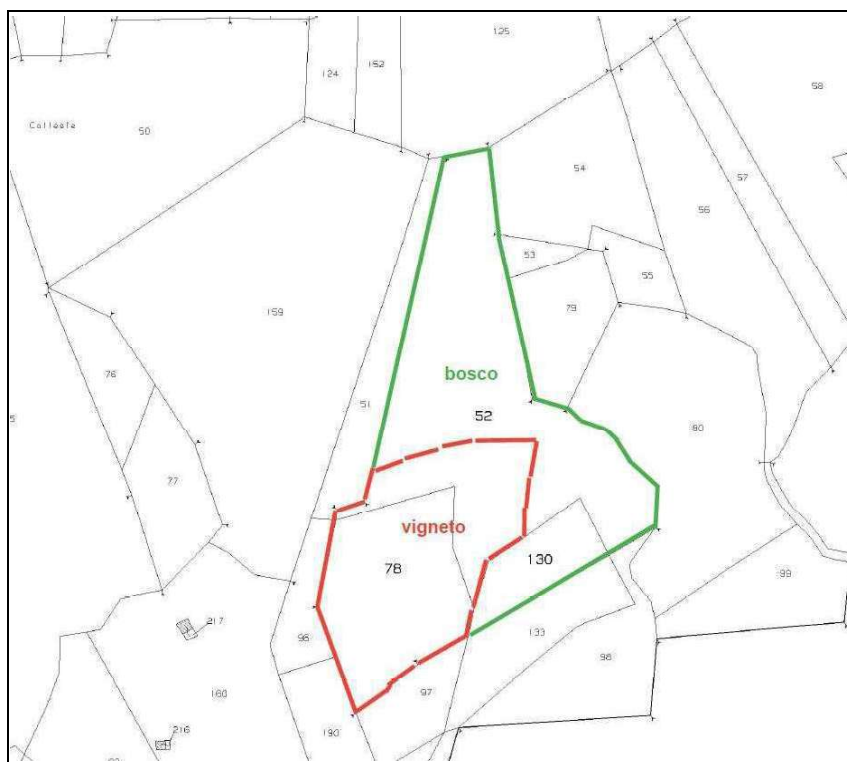


Figura 4 – individuazione su mappa catastale della parte a vigneto (in rosso) e della parte a bosco ( in verde) del lotto.



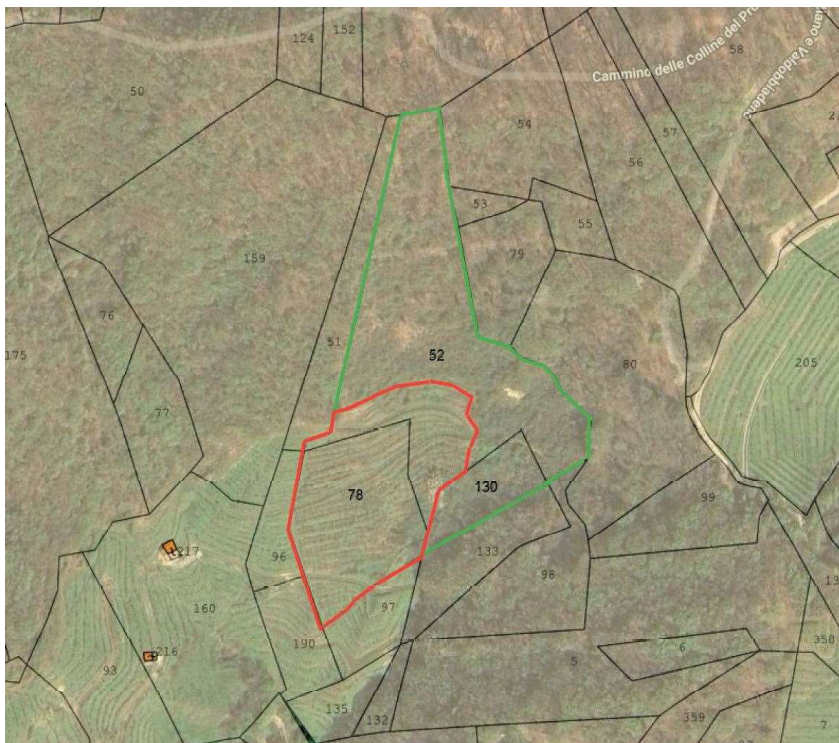


Figura 5 – individuazione su sovrapposizione tra mappa catastale e Google Maps della parte a vigneto e della parte a bosco del lotto.

I filari seguono l'andamento delle curve di livello, hanno paleria in cemento e cavi di acciaio sia per il sostegno della vegetazione sia di collegamento tra la parte a monte e a valle della stradina. Il vigneto non è meccanizzabile e tutte le operazioni devono essere eseguite manualmente.

Lungo la linea di massima pendenza il confine con altri vigneti è individuato dall'interruzione tra i pali di testata del vigneto presente nel lotto e quelli dei mappali confinanti.

Secondo quanto dichiarato nello Schedario viticolo l'impianto del vigneto, rappresentato dal vitigno Glera allevato a spalliera, è avvenuto in anni diversi: la maggior parte nel 1970 (0.33.00 Ha con sesto d'impianto di 1,00 m x 3,20 m) ed una minima parte nel 2019 (0.01.09 Ha con sesto d'impianto di 1,00 m x 3,00 m).

Lo stato vegetativo evidenzia che non vengono apportate le opportune cure colturali: il vigneto è in stato di abbandono, ed è ricoperto pressoché totalmente da vegetazione infestante lianosa, rappresentata soprattutto da clematide (*Clematis vitalba*).

Per quanto riguarda la superficie a vigneto, in data 07.08.2025 l'Unità Organizzativa Fitosanitario della Regione Veneto ha eseguito un sopralluogo per l'accertamento dello stato fitosanitario. Nel verbale del sopralluogo viene proposto "... *al servizio fitosanitario l'applicazione della misura fitosanitaria di necessità di estirpazione totale del vigneto*". In seguito a quanto accertato nel sopralluogo, l'Unità Organizzativa Fitosanitario regionale ha inviato in data 07.10.2025 - prot. n. 536883 - all'esecutato e al comproprietario del vigneto (non esegutato) la comunicazione dell'"*Avvio del procedimento di Estirpazione della superficie a vigneto "... per inadempienza delle Misure di Lotta Obbligatoria contro la flavescenza dorata della vite nella Regione Veneto per l'anno 2025*".

Successivamente, in data 22.01.2026 - prot. n. 33470, l'Unità Organizzativa Fitosanitario ha trasmesso all'esecutato e al comproprietario – un' "*Ordinanza di Estirpazione n. 10320*"



del 22.01.2026” nella quale è riportato:

“ ... omissis...

Visto il D.Lgs 2 febbraio 2021 n. 19 “Norme per la protezione delle piante dagli organismi nocivi in attuazione dell’art. 11, L. 04.10.2019, n. 117, per l’adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del Reg. UE 2016/2031 e del Reg. UE 2017/65”...

...omissis ...

Visto il proprio Decreto n. 58 del 14 maggio 2025 “Misure per la lotta obbligatoria contro la flavescenza dorata della vite nella Regione veneto per l’anno 2025, che ha stabilito:

...omissis ...

- al punto 4: “In tutto il territorio regionale, ogni proprietario di vigneti in stati di abbandono ....., è obbligato a sradicare tempestivamente tutte le piante del genere Vitis presenti al fine di eliminare i potenziali serbatoi della malattia. Ai fini del presente Decreto si considerano vigneti in stato di abbandono gli appezzamenti vitati nei quali non sono svolte operazioni agronomiche e interventi fitosanitari ordinari da almeno un’annata viticola.
- omissis...

visto il verbale di accertamento effettuato ..... del 31/07/2025 ...

vista la comunicazione di avvio del procedimento .. del 07/10/2025 ...

preso atto che nei 10 giorni successivi alla notifica della sopra citata comunicazione di avvio del procedimento non sono pervenute .... memorie scritte o documenti ...

ORDINA

- a. ... (nominativo esecutato)
- ... (nominativo comproprietario )

1. di estirpare l’intera superficie vitata abbandonata entro il 31 marzo 2026;
2. di comunicare ... l’avvenuto adempimento delle misure prescritte ... entro 7 giorni dall’esecuzione dello stesso, ... . La mancata comunicazione sarà considerata come inadempimento ....

... omissis...

In caso di inadempimento ... sono previste:

- a) la limitazione della potenzialità produttiva delle superfici vitate interessate fino all’adempimento della misura prescritta (quindi l’eventuale produzione di uva non potrà essere rivendicata come D.O.C.G.);
- b) la sanzione amministrativa pecuniaria da 1.000,00 a 6.000,00 euro;
- c) la sospensione dell’erogazione di ogni forma di contributo ... fino all’adempimento della misura prescritta;
- d) l’obbligo per l’U.O. Fitosanitario di provvedere all’attuazione delle misure prescritte in via sostitutiva e coattiva e di determinare i costi delle attività necessarie in un massimo di euro 15.000,00 per ettaro di superficie vitata e a conseguire la completa e corretta attuazione, con diritto di rivalsa in via primaria nei confronti del soggetto destinatario della presente ordinanza come disposto dall’art. 32, comma 3, del D.Lgs. n. 19 del 2021 o di chi vi risponde in solido.

... omissis...

Si comunica che il presente atto verrà pubblicato nel Bollettino ufficiale della Regione.

Copia della ordinanza viene inviata a tutti gli Uffici/Enti interessati dal procedimento.”

Si precisa che l’ordinanza di estirpo non costituisce autorizzazione all’esecuzione dello stesso. Per effettuare l’estirpazione del vigneto è necessario richiedere ad AVePA l’autorizzazione all’estirpo e presentare una pratica edilizia di C.I.L.A. (Comunicazione di inizio lavori asseverata) previa acquisizione di autorizzazione paesaggistica.

Se le operazioni di estirpo vengono eseguite in autonomia, il terreno può essere nuovamente investito a vigneto in quanto non vengono perse le autorizzazioni all’impianto.

Viceversa, se l’estirpo viene eseguito in maniera coatta dall’Unità Organizzativa



Fitosanitario regionale, le autorizzazioni all'impianto vengono perse.

## **2.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

### **2.8.1 Destinazione urbanistica**

Secondo quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica in data 19.11.2025 19.11.2025, prot. n. 18192, il lotto ricade in: "Tessuto agricolo di connessione naturalistica A3 art. 34, all'interno della Core Zone, art. 28, 31 ai sensi del Disciplinare Unesco di cui alla Variante al P.I. approvata con delibera di C.C. n. 45 del 30.09.2021, Parzialmente Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi dell'art. 42 co. 1 lett. g) del D.Lgs 42/2004 art. 58, Parzialmente Zone soggette a vincolo di destinazione forestale art. 61, Area di notevole interesse pubblico vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 art. 58, Zona sottoposta a vincolo idrogeologico forestale art. 60, Area nucleo (Core area) art. 82".

### **2.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica**

Non si rilevano difformità rispetto alle prescrizioni urbanistiche.

## **2.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

I terreni sono liberi.

## **2.10 DIVISIBILITA'**

Considerate l'ubicazione e le caratteristiche del lotto, la tipologia e la consistenza degli immobili, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

## **2.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

La valutazione di un terreno agricolo viene normalmente effettuata utilizzando come criterio di stima quello riferito al valore di mercato di beni simili, derivato da indagini presso agenzie immobiliari e da ricerche su database telematici ed applicando quindi i valori unitari correnti di mercato, considerando comunque alcuni aspetti correttivi che possono aumentare o diminuire tale valore.

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

Nel caso specifico il lotto è di forma irregolare, ha destinazione parte a vigneto e parte a bosco; il vigneto ha giacitura acclive, non è meccanizzabile, si trova in stato di abbandono e deve essere estirpato entro il 31 marzo 2026.

Dai valori reperiti con le indagini effettuate presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona è emerso che per i terreni a bosco i valori sono compresi tra 10.000,00 e 15.000,00 €/Ha.

Per i terreni a vigneto iscritti alla D.O.C.G. "Conegliano e Valdobbiadene Prosecco", i valori medi a Farra di Soligo per vigneti in pendenza e non meccanizzabili si attestano intorno a 220.000,00 €/Ha.

Per la superficie a bosco si considera, vista la forte acclività dei terreni, un valore unitario di 10.000,00 €/Ha.

Per quanto riguarda il vigneto, oltre a tener conto delle caratteristiche quali l'ubicazione, la giacitura molto acclive, l'età, la consistenza, lo stato vegetativo e la forma di conduzione, poiché in questa sede non è possibile sapere se l'estirpo verrà



eseguito spontaneamente o se verrà eseguito in forma coatta, la scrivente, ritiene di considerare per la valutazione due diverse ipotesi:

a) viene presentata la richiesta ad AVEPA di estirpo del vigneto: le autorizzazioni all'impianto non vengono perse e nella superficie si può impiantare un nuovo vigneto.

In questo caso si assume il valore unitario prudenziale di 200.000,00 €/Ha;

b) l'estirpo avviene in maniera coatta in quanto l'ordinanza non viene rispettata: il terreno rimane privo di autorizzazioni all'impianto.

In questo caso il terreno viene valutato privo di soprassuolo e si assume il valore unitario prudenziale di 60.000,00 €/Ha.

Si determina perciò:

#### **Ipotesi a)**

Coltura – ipotesi a)	Superficie ha	€/ Ha	Valore totale €
vigneto	0.34.09	200.000,00	68.180,00
bosco	0.71.92	10.000,00	7.192,00
			-----
Totale			€ 75.372,00

il valore di mercato del Lotto 2 di € 75.372,00 €

Gli immobili sono pignorati per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Pertanto il valore di mercato della quota pignorata, pari ad 1/2 della piena proprietà, è di € 37.686,00.

#### **Ipotesi b)**

Coltura – ipotesi b)	Superficie ha	€/ Ha	Valore totale €
terreno senza soprassuolo	0.34.09	60.000,00	20.454,00
bosco	0.71.92	10.000,00	7.192,00
			-----
Totale			€ 27.646,00

il valore di mercato del Lotto 2 di € 27.646,00 €

Gli immobili sono pignorati per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Pertanto il valore di mercato della quota pignorata, pari ad 1/2 della piena proprietà, è di € 13.823,00 €.

## **2.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, i valori di mercato determinati come sopra descritto, vengono decurtati del 10%, ottenendo:

- **nell'ipotesi a)** un valore arrotondato di vendita forzata della quota di 1/2 della piena proprietà del Lotto 2 di 33.900,00 €;
- **nell'ipotesi b)** un valore arrotondato di vendita forzata della quota di 1/2 della piena proprietà del Lotto 2 di 12.400,00.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



## LOTTO 4

Quota ½ della piena proprietà.

Il lotto, della superficie catastale totale di 0.28.60 Ha è costituito da terreni attualmente mantenuti a prato.

### 4.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: FARRA DI SOLIGO

INDIRIZZO: via Col S. Martino – località “Boschet”

ACCESSIBILITA': prima da via Verdi e via Col S. Martino procedendo per circa 1,8 km e poi svoltando verso sinistra per altri 250 m, sempre mantenendo la sinistra lungo una stradina interpodereale sterrata che conduce al confine sud-est del lotto.

### 4.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI FARRA DI SOLIGO – D505

Catasto Terreni – FOGLIO 19

m.n. 231 – seminativo - Classe 3 - Superficie Ha 0.28.60 - RD. 11,82 € - R.A. 8,86 €

### 4.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con i mm.nn. 86, 253, 122 e 121.

### 4.4. SERVITU' E VINCOLI

Nell'atto di provenienza non è indicato nulla di specifico, se non quanto di seguito riportato: *“Il trasferimento di quanto in oggetto viene fatto ed accettato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge,...”.*

### 4.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Ditta intestataria: esecutato per la quota di 1/2 della piena proprietà

Titolo di provenienza: Atto di compravendita a rogito del Notaio Ferretto Chiara di Farra di Soligo di rep. 1383/1205 del 19.04.2018, trascritto a Treviso il 02.05.2018 ai nn. 14609/10444.

### 4.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base del certificato ipotecario aggiornato al 03.03.2025. Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso lo SPI, dal 03.03.2025 fino alla data del 02.02.2026 non risultano trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli.

1. Trascrizione in data 29.01.2025 ai nn. 2833/1957

Atto di pignoramento immobiliare in data 20.01.2025 di rep. 12 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - e contro l'esecutato per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri beni per le relative quote di proprietà.





## 4.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

### 4.8.1 Destinazione urbanistica

Secondo quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica in data 19.11.2025 19.11.2025, prot. n. 18192, il lotto ricade in: **Tessuto agricolo di connessione naturalistica A3 art. 34, Ambito del Parco del Palù del Quartier del Piave art. 35, Siti di interesse comunitario e zone di protezione speciale art. 62, Zona di salvaguardia ambientale art. 35, Siepe plurispecifica art. 38, Siepe monospecifica art. 38.**

In particolare nell'art. 35 delle NTO è riportato:

1. La cartografia del PI individua con apposita grafia nella Elaborato P-04 "Disciplina del suolo - zone significative" l'ambito territoriale del parco del Palù del Qdp articolato in:
  - a) zone di salvaguardia ambientale;
  - b) zone di interconnessione.
2. ... omissis ...
3. Oltre alle norme dei rispettivi tessuti (A2 e A3) valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) per le zone di salvaguardia ambientale:
    - sono vietate le trasformazioni a vigneto, frutteto e altre colture intensive in genere. E' ammesso il cambio colturale da seminativo a prato, prato arborato o bosco ceduo/alto fusto. Non sono ammessi disboscamenti e trasformazioni di prati e prati arborati in seminativo.

E' vietata la soppressione di canali e scoline. ...omissis ... tutti i movimenti terra, scavi, ripristini e modifiche del sistema idraulico, ...omissis ..., sono subordinati all'ottenimento di un permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del DPR. 380/2001 e assoggettati alle relative sanzioni ai sensi degli artt. 31 e 34 e smi del medesimo Decreto. Il permesso di costruire è subordinato al parere del Consorzio di Bonifica e degli altri uffici ed Enti competenti per Legge.

- b) per le zone di salvaguardia ambientale e le zone di interconnessione:
  - gli interventi edilizi sono quelli prescritti dalle norme per il tessuto agricolo di connessione naturalistica (A3) art. 31 delle NTO;
  - sono vietati gli interventi, di sistemazione agraria e di miglioria fondiaria che modificano la morfologia (conformazione del territorio e i relativi aspetti fisici), la situazione pedologica nonché lo stato dei luoghi, con particolare riferimento al sistema idrografico ed il paesaggio. E' raccomandata la reintegrazione degli originari habitat e valori ambientali;
  - sono vietate le opere di drenaggio e di subirrigazione dei terreni, finalizzate alla trasformazione fondiaria, compresi gli scavi e gli attraversamenti con condutture sotterranee; ...omissis ...
  - i tagli di alberi e di siepi sono realizzabili solamente nel rispetto delle prescrizioni e del regolamento di Polizia Forestale nonché tramite il titolo abilitativo previsto e rilasciato eventualmente sentito il parere del Servizio Forestale....

### 4.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Non si rilevano difformità rispetto alle prescrizioni urbanistiche.

## 4.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il terreno è libero.

### 4.10 DIVISIBILITA'

Considerate l'ubicazione e le caratteristiche del lotto, la tipologia e la consistenza degli immobili, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.



#### 4.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

Per il lotto si è fatto riferimento al valore medio di mercato dei terreni, tenuto conto dell'ubicazione, dello stato colturale, della destinazione urbanistica e del titolo di possesso.

Da informazioni assunte, per i terreni a prato i valori in questa zona si attestano mediamente in 60.000,00 €/Ha.

Considerata la superficie dei terreni di 0.28.60 Ha si perviene ad un valore di mercato del Lotto 4 di € 17.160,00 €.

Gli immobili sono pignorati per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Pertanto il valore di mercato della quota pignorata, pari ad 1/2 della piena proprietà, è di 8.580,00 €.

#### 4.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 10%, ottenendo un **valore arrotondato di vendita forzata della quota di 1/2 della piena proprietà del Lotto 4 di 7.700,00 €.**

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

### RIEPILOGO VALORI DI STIMA DEI LOTTI

n. lotto	Stima del valore di mercato €	Quota pignorata della piena proprietà	Stima del valore di mercato della quota pignorata €	Stima del valore di vendita forzata della quota pignorata €
Lotto 1	14.000,00	1/1	11.200,00	11.200,00
Lotto 2 ipotesi a)	75.372,00	1/2	37.686,00	33.900,00
Lotto 2 ipotesi b)	27.646,00	1/2	13.823,00	12.400,00
OMISSIS				
Lotto 4	17.160,00	1/2	8.580,00	7.700,00

Oderzo, 18 febbraio 2026

L'esperto stimatore  
dr. for. Cristina Rusalen

