

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione immobiliare N° 458/2024 R.G.E.**

promossa da

██ con sede a Roma in Corso  
Vittorio Emanuele II n. 284 C.F. ██████████ quale mandataria di  
██ con sede in via V. Alfieri n. 1 a Conegliano (TV)  
C.F. ██████████ rappresentata e difesa dall'Avv. Elena Fraternali Orcioni  
e con domicilio eletto presso il Suo studio a Roma in Corso Vittorio Emanuele  
II n. 284

[elenafraternaliorcioni@ordineavvocatiroma.org](mailto:elenafraternaliorcioni@ordineavvocatiroma.org)

contro

**ESECUTATO** rappresentato e difeso dall'Avv. Mirco De Zotti e con  
domicilio eletto presso il Suo studio a Conegliano (TV) in viale Italia n. 203

[mircodezotti@pec.ordineavvocatitrevise.it](mailto:mircodezotti@pec.ordineavvocatitrevise.it)

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco**

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**  
**SITI NEL COMUNE DI VITTORIO VENETO (TV)**  
**DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di  
Trevise Dott. Leonardo Bianco in data 02/09/2025 per la stima di beni  
immobili in Vittorio Veneto (TV) di proprietà dell'*Esecutato*, il sottoscritto  
Tesser Dott. Ing. Lanfranco con studio a Montebelluna in Piazza Marconi, n.



6, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la verifica della conformità del bene ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo all'*Esecutato*;
- il valore commerciale attuale dei beni.

## **PREMESSE**

Con nota e-mail pec in data 02/09/2025 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in pari data da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Leonardo Bianco.

Sempre in pari data lo scrivente depositava telematicamente il documento d'accettazione incarico e di giuramento.

Il sottoscritto, avuto accesso al fascicolo telematico provvedeva a scaricare tutti i documenti in esso presenti per poter anche verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Successivamente acquisiva tutta la documentazione catastale relativa agli



immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Lo scrivente effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto (TV) per prendere visione della situazione edilizia e urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e dell'eventuale attestato di prestazione energetica ed anche per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).

In data 19/09/2025 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

In pari data, lo scrivente provvedeva a richiedere allo Studio Notarile De Carlo copia dell'atto notarile con cui i beni sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*.

Lo scrivente comunicava pure tramite pec al Custode gli esiti delle verifiche effettuate circa la completezza della documentazione ex art. 567 co. 2 depositata dal Creditore procedente e allegava alla comunicazione la copia della documentazione catastale.

Con nota mail pec in data 29/09/2025, previo pagamento del compenso richiesto, lo Studio Notarile De Carlo inviava copia dell'atto di provenienza.

Con pec in data 07/10/2025 l'Agenzia delle Entrate riscontrava la richiesta dello scrivente precisando che *“in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul nominativo da lei indicato, le comunichiamo che ... è stato possibile individuare n. 1 contratti (locazione, affitto o comodato) riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione, ...”* e allegava pure copia della registrazione del contratto di locazione relativo a *“affitto di fondo rustico”* reperito in archivio di cui alla registrazione N. 105



Serie 3T in data 10/01/2019.

In data 23/10/2025 il Comune di Vittorio Veneto (TV) rilasciava il C.D.U. al prot. 0041278/2025.

In data 06/02/2026 la copisteria Technos inoltrava la scansione della documentazione tecnico-edilizia che il Comune di Vittorio Veneto aveva reperito in archivio con riguardo ai beni oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto Esperto Stimatore veniva quindi contattato dall'IVG di Treviso, Custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo presso gli immobili pignorati.

Previ accordi con il sottoscritto, il Custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 12/02/2026.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza continua del Custode, il sottoscritto Esperto Stimatore accedeva agli immobili e ne effettuava un'attenta ricognizione con rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Ritenuto quindi di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, lo scrivente completava la bozza di perizia di stima dei beni che inviava in data 09/03/2026 a:

- **Avv. Elena Fraternali Orcioni**, legale di [REDACTED]  
[REDACTED], quale mandataria di [REDACTED]  
- *creditrice procedente* - tramite pec all'indirizzo  
[elenafraternaliorcioni@ordineavvocatiroma.org](mailto:elenafraternaliorcioni@ordineavvocatiroma.org)
- **Avv. Federico Casa**, legale di [REDACTED]  
[REDACTED] - *intervenuta* - tramite pec all'indirizzo  
[federico.casa@ordineavvocativicenza.it](mailto:federico.casa@ordineavvocativicenza.it)
- [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] – *intervenuta* – tramite raccomandata A.R. all'indirizzo ove è domiciliato il sig. [REDACTED] che la rappresenta e difende nonché tramite pec all'indirizzo indicato nell'intestazione del ricorso per intervento:

[ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it)

- **Avv. Enrico Merlo**, legale di [REDACTED] - *intervenuta* - tramite pec all'indirizzo

[enricomerlo@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:enricomerlo@pec.ordineavvocatitreviso.it)

- **Avv. Marco Zanon**, legale di [REDACTED] - *intervenuta* - tramite pec all'indirizzo

[marcozanon@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:marcozanon@pec.ordineavvocatitreviso.it)

- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite e-mail pec all'indirizzo [ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it](mailto:ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it)

- **Avv. Mirco De Zotti**– legale dell'*Esecutato* tramite pec all'indirizzo

[mircodezotti@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:mircodezotti@pec.ordineavvocatitreviso.it)

- **Avv. Andrea Bortolotto**– legale del *Conduttore* tramite pec all'indirizzo

[andreabortolotto@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:andreabortolotto@pec.ordineavvocatitreviso.it)

assegnando a tutti tempo fino al giorno 24/03/2026 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa pervenivano osservazioni dall'Avv. Federico Casa, legale dell'intervenuta [REDACTED] (cfr. allegato **sub 11** alla presente perizia di stima).



Lo scrivente provvedeva quindi a rispondere alle osservazioni pervenute (cfr. capitolo finale “*risposta alle osservazioni pervenute*”) e depositava la perizia di stima definitiva.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

## **IDENTIFICAZIONE DELL'ESECUTATO**

L'identificazione dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

## **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Considerato il fatto che i beni pignorati comprendono per l'intero della piena proprietà:

- U.I. censita al C.F. del Comune di Vittorio Veneto – sez. G – F° 4 con il **M.N. 803 sub 2** – cat. C/2 – descritta nell'elaborato planimetrico come *LOCALE DI DEPOSITO*
- U.I. censita al C.F. del Comune di Vittorio Veneto – sez. G – F° 4 con il **M.N. 803 sub 3** – cat. C/2 – descritta nell'elaborato planimetrico come *LOCALE DI DEPOSITO*
- U.I. censita al C.F. del Comune di Vittorio Veneto – sez. G – F° 4 con il **M.N. 803 sub 1** – descritta nell'elaborato planimetrico come *B.C.N.C. AREA SCOPERTA DI MQ 410 COMUNE AI SUB 2-3*
- U.I. censita al C.F. del Comune di Vittorio Veneto – sez. G – F° 4 con il **M.N. 678 sub 1 graffato con il M.N. 678 sub 2** – cat. C/2 – descritta nell'elaborato planimetrico come *MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO*
- U.I. censita al C.F. del Comune di Vittorio Veneto – sez. G – F° 4 con



- il **M.N. 679 sub 1 graffato con il M.N. 679 sub 2** – cat. A/4 – descritta nell'elaborato planimetrico come *ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE*
- terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 103** – qualità *prato arbor* cl. 3 di are 18.08
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 104** – di cui la porzione AA qualità *vigneto* cl. 2 di are 6.85 e la porzione AB qualità *bosco misto* cl. 2 di are 4.47
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 105** – qualità *vigneto* cl. 2 di are 63.19
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 106** – qualità *vigneto* cl. 2 di are 21.64
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 107** – qualità *vigneto* cl. 2 di are 31.30
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 115** – di cui la porzione AA qualità *vigneto* cl. 2 di are 6.30 e la porzione AB qualità *bosco misto* cl. 2 di are 42.68
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 116** – qualità *prato* cl. 6 di are 25.17
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 117** – qualità *prato* cl. 6 di are 4.20
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 120** – qualità *prato* cl. 6 di are 1.56
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 121** – qualità *bosco misto* cl. 2 di are 20.71
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il



- M.N. 122** – qualità *bosco misto* cl. 2 di are 3.93
- terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 545** – di cui la porzione AA qualità *vigneto* cl. 2 di are 0.11 e la porzione AB qualità *seminativo* cl. 4 di are 0.59
  - U.I. censita al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 567** – qualità *pascolo* cl. 2 di are 1.11
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 568** – qualità *vigneto* cl. 2 di are 1.22
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 569** – qualità *prato arbor* cl. 3 di are 2.18
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 570** – di cui la porzione AA qualità *vigneto* cl. 2 di are 0.07 e la porzione AB qualità *semin arbor* cl. 3 di are 0.05
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 572** – qualità *prato* cl. 6 di are 0.01
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 802** – qualità *vigneto* cl. 2 di are 31.20

il tutto a costituire un fondo rustico che, per motivi di funzionalità operativa, di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di organizzazione produttiva e di minori costi di gestione, ha maggiore valore se considerato nella sua interezza.

Il sottoscritto, pertanto, ritiene opportuna la formazione di un **unico lotto**.

## **LOTTO UNICO**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto unico.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Per l'intero della proprietà**



### **BENE 1**

#### CATASTO FABBRICATI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Sez. G – Foglio 4

**M.N. 803 sub 2**, via San Mor, piano T-1, cat. C/2, cl. 2, cons. 60 m<sup>2</sup>, S.C. 61 m<sup>2</sup>, R.C. 74,37

con ultimi dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*” e con l’annotazione “*di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. tv0397716 del 18/11/2011*”

nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene descritto “*LOCALE DI DEPOSITO*”

### **BENE 2**

#### CATASTO FABBRICATI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Sez. G – Foglio 4

**M.N. 803 sub 3**, via San Mor, piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. 40 m<sup>2</sup>, S.C. 43 m<sup>2</sup>, R.C. 49,58

con ultimi dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*” e con l’annotazione “*di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. tv0397716 del 18/11/2011*”

nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene descritto “*LOCALE DI DEPOSITO*”

### **BENE 3**

#### CATASTO FABBRICATI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Sez. G – Foglio 4



**M.N. 803 sub 1**, via San Mor, piano T – partita A

con ultimi dati derivanti da “*COSTITUZIONE del 24/02/2009 Pratica n. TV0067728 in atti dal 24/02/2009 COSTITUZIONE (n. 820.1/2009)*”

nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene descritto “*B.C.N.C. AREA SCOPERTA DI MQ 410 COMUNE AI SUB 2-3*”

#### **BENE 4**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Sez. G – Foglio 4

**M.N. 678 sub 1 graffato con il M.N. 678 sub 2**, via San Mor n. SNC, piano T-1, cat. C/2, cl. 2, cons. 123 m<sup>2</sup>, S.C. 293 m<sup>2</sup>, R.C. 152,46

con ultimi dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*” e con l’annotazione “*di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. tv0397716 del 18/11/2011 -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)*”

nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene descritto “*LOCALE DI DEPOSITO*”

#### **BENE 5**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Sez. G – Foglio 4

**M.N. 679 sub 1 graffato con il M.N. 679 sub 2**, via San Mor n. 37, piano T-1-2, cat. A/4, cl. 3, cons. 6,5 vani, S.C. totale 218 m<sup>2</sup> e totale escluse aree scoperte 218 m<sup>2</sup>, R.C. 297,43

con ultimi dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*” e con l’annotazione “*-classamento e rendita non*



*rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)”*

nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene descritto  
“*ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE*”

### **BENE 6**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 103 - prato arbor**, cl. 3, are 18.08, R.D. € 6,07 (L. 11.752), R.A. € 4,20  
(L. 8.136)

con ultimi dati derivanti da “*Impianto meccanografico del 20/04/1976*”

### **BENE 7**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 104 porz. AA - vigneto**, cl. 2, are 6.85, R.D. € 6,54, R.A. € 4,42

**M.N. 104 porz. AB – bosco misto**, cl. 2, are 4.47, R.D. € 0,58, R.A. € 0,09

con ultimi dati derivanti da “*TABELLA DI VARIAZIONE del 16/07/2024 Pratica n. TV0223940 in atti dal 11/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 223940.1/2024)*” e con l’annotazione “*di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2024) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 16/07/2024 all'Organismo Pagatore AVEPA con la domanda 5892397 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 12904466)*”

### **BENE 8**

CATASTO TERRENI



Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 105 - vigneto**, cl. 2, are 63.19, R.D. € 60,37 (L. 116.902), R.A. € 40,79  
(L. 78.988)

con ultimi dati derivanti da “*REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 28/01/1994 COME DA MODELLO 26 (n. 1567.188/1990)*”

### **BENE 9**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 106 - vigneto**, cl. 2, are 21.64, R.D. € 20,68 (L. 40.034), R.A. € 13,97  
(L. 27.050)

con ultimi dati derivanti da “*REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 28/01/1994 COME DA MODELLO 26 (n. 1567.189/1990)*”

### **BENE 10**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 107 - vigneto**, cl. 2, are 31.30, R.D. € 29,91 (L. 57.905), R.A. € 20,21  
(L. 39.125)

con ultimi dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 09/04/1983 in atti dal 30/09/1999 (n. 27.1/1983)*”

### **BENE 11**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 115 porz. AA - vigneto**, cl. 2, are 6.30, R.D. € 6,02, R.A. € 4,07

**M.N. 115 porz. AB – bosco misto**, cl. 2, are 42.68, R.D. € 5,51, R.A. € 0,88

con ultimi dati derivanti da “*TABELLA DI VARIAZIONE del 16/07/2024*”



*Pratica n. TV0226002 in atti dal 11/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 226002.1/2024)” e con l’annotazione “di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2024) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 16/07/2024 all’Organismo Pagatore AVEPA con la domanda 5892397 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 12904466)”*

### **BENE 12**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 116 - prato**, cl. 6, are 25.17, R.D. € 2,60 (L. 5.034), R.A. € 3,25 (L. 6.293)

con ultimi dati derivanti da “*REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 28/01/1994 COME DA MODELLO 26 (n. 1567.194/1990)*”

### **BENE 13**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 117 - prato**, cl. 6, are 4.20, R.D. € 0,43 (L.840), R.A. € 0,54 (L. 1.050)

con ultimi dati derivanti da “*REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 28/01/1994 COME DA MODELLO 26 (n. 1567.195/1990)*”

### **BENE 14**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 120 - prato**, cl. 6, are 1.56, R.D. € 0,16 (L.312), R.A. € 0,20 (L. 390)

con ultimi dati derivanti da “*REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti*



dal 28/01/1994 COME DA MODELLO 26 (n. 1567.191/1990)”

### **BENE 15**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 121 – bosco misto**, cl. 2, are 20.71, R.D. € 2,67, R.A. € 0,43

con ultimi dati derivanti da “*TABELLA DI VARIAZIONE del 16/07/2024 Pratica n. TV0214684 in atti dal 10/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 214684.1/2024)*” e con l’annotazione “*di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2024) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 16/07/2024 all'Organismo Pagatore AVEPA con la domanda 5892397 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 12904466)*”

### **BENE 16**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 122 – bosco misto**, cl. 2, are 3.93, R.D. € 0,51, R.A. € 0,08

con ultimi dati derivanti da “*TABELLA DI VARIAZIONE del 16/07/2024 Pratica n. TV0217267 in atti dal 11/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 217267.1/2024)*” e con l’annotazione “*di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2024) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 16/07/2024 all'Organismo Pagatore AVEPA con la domanda 5892397 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 12904466)*”



## **BENE 17**

### CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 545 porz. AA - vigneto**, cl. 2, are 0.11, R.D. € 0,11, R.A. € 0,07

**M.N. 545 porz. AB – seminativo**, cl. 4, are 0.59, R.D. € 0,15, R.A. € 0,12

con ultimi dati derivanti da “*TABELLA DI VARIAZIONE del 23/06/2021 Pratica n. TV0140480 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 140480.1/2021)*” e con l’annotazione “*di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 23/06/2021 all’Organismo Pagatore AVEPA con la domanda 5035389 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 10116720)*”

## **BENE 18**

### CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 567 – pascolo**, cl. 2, are 1.11, R.D. € 0,14 (L. 278), R.A. € 0,05 (L. 89)

con ultimi dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 16/07/1979 in atti dal 30/09/1999 (n. 55.1/1979)*”

## **BENE 19**

### CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 568 – vigneto**, cl. 2, are 1.22, R.D. € 1,17 (L. 2.257), R.A. € 0,79 (L. 1.525)

con ultimi dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 16/01/1979 in atti dal*



30/09/1999 (n. 55.2/1979)”

### **BENE 20**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 569 – prato arbor**, cl. 3, are 2.18, R.D. € 0,73 (L. 1.417), R.A. € 0,51  
(L. 981)

con ultimi dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 16/01/1979 in atti dal 30/09/1999 (n. 55.3/1979)*”

### **BENE 21**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 570 porz. AA - vigneto**, cl. 2, are 0.07, R.D. € 0,07, R.A. € 0,05

**M.N. 570 porz. AB – semin arbor**, cl. 3, are 0.05, R.D. € 0,02, R.A. € 0,02

con ultimi dati derivanti da “*TABELLA DI VARIAZIONE del 23/06/2021 Pratica n. TV0143069 in atti dal 17/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 143069.1/2021)*” e con l’annotazione “*di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 23/06/2021 all'Organismo Pagatore AVEPA con la domanda 5035389 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 10116720)*”

### **BENE 22**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 572 – prato**, cl. 6, are 0.01, R.D. € 0,01 (L. 2), R.A. € 0,01 (L. 3)



con ultimi dati derivanti da “*REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 28/01/1994 COME DA MODELLO 26 (n. 1567.196/1990)*”

### **BENE 23**

#### CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 802 – vigneto**, cl. 2, are 31.20, R.D. € 29,81, R.A. € 20,14

con ultimi dati derivanti da “*Variazione del 12/02/2009 Pratica n. TV0041146 in atti dal 12/02/2009 (n. 41146.1/2009)*” e con l’annotazione “*di immobile: PART.LLA GENERATA DA TIPO DI FRAZ.VALIDO AI SOLI FINI COMMA 10 ART. 30 D.P.R. 380/2001*”

La documentazione catastale riguardante i beni costituenti il lotto unico è allegata **sub 2** alla presente perizia di stima.

Con le seguenti precisazioni e segnalazioni:

- i beni immobili di cui ai mappali N. 803 sub 2 (bene 1), N. 803 sub 3 (bene 2) e N. 803 sub 1 (bene 3) sopra descritti insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Vittorio Veneto (TV) nel Foglio 75 con il M.N. 803, ente urbano di are 4.86 in forza di “*Tipo Mappale del 12/02/2009 Pratica n. TV0041146 in atti dal 12/02/2009 (n. 41146.1/2009)*”;
- il bene immobile di cui al M.N. 678 sub 1 graffato con il M.N. 678 sub 2 (bene 4) sopra descritto insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Vittorio Veneto (TV) nel Foglio 75 con il M.N. 678, ente urbano di are 15.24 in forza di “*TIPO MAPPALE del 17/04/2000 Pratica n. TV0197738 in atti dal 15/06/2004 (n. 20882.1/2000)*”;
- il bene immobile di cui al M.N. 679 sub 1 graffato con il M.N. 679 sub 2 (bene 5) sopra descritto insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di



Vittorio Veneto (TV) nel Foglio 75 con il M.N. 679, ente urbano di are 2.71 in forza di “*TIPO MAPPALE del 17/04/2000 Pratica n. TV0197837 in atti dal 15/06/2004 (n. 20880.1/2000)*”;

- come già evidenziato con pec inviata al Custode in data 19/09/2025, il sottoscritto Esperto Stimatore segnala che nell’atto di pignoramento vengono pignorati, tra altri immobili censiti al Catasto Terreni, i seguenti beni:

1. “*Cat. Fabbricati, foglio 4, part. 803 sub 3*”
2. “*Cat. Fabbricati, foglio 4, part. 803 sub 2*”
3. “*Cat. Fabbricati, foglio 4, part. 803 sub 1*”
4. “*Cat. Fabbricati, foglio 4, part. 678 sub 1 e sub 2*”
5. “*Cat. Fabbricati, foglio 4, part. 679 sub 1 e sub 2*”
6. ...”.

Anche nel certificato notarile depositato agli atti della presente procedura in data 27/01/2025 i richiamati mappali vengono descritti nello stesso modo, ossia senza l’indicazione della sezione urbana in cui ricadono.

Risulta che il G.E., con provvedimento in data 14/07/2025, rilevata la mancanza, tra altre cose, della “*completa identificazione, in titolo e in nota, dei beni sottoposti a pignoramento: in particolare, non risulta indicata la Sezione del Catasto Fabbricati degli immobili pignorati, sicché è necessario che il procedente indichi la Sezione di appartenenza dei beni e documenti che, nelle altre Sezioni del Catasto Urbano del medesimo Comune, non sono presenti immobili con gli stessi identificativi*” ha assegnato “*al creditore procedente termine di giorni quarantacinque (45) per integrare la documentazione mancante o ritenuta insufficiente*”.



L'Avv. Elena Fraternali Orcioni, legale della creditrice procedente ha depositato in data 28/08/2025 anche la nota con allegata “... *copia della documentazione integrativa dalla quale si evince che i beni (terreni) risultano censiti nella Sez. G (unica sezione esistente per la categoria terreni) e da cui si rileva che non vi è incertezza sulla identificazione dei beni oggetto di pignoramento*”.

Anche se dalla documentazione integrativa depositata risulta che i fabbricati pignorati risultano censiti nella sezione G del Catasto Fabbricati, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che quanto riferito dall'Avv. Fraternali Orcioni non fornisce tutti i chiarimenti richiesti dal G.E. in quanto:

- i beni di cui ai chiarimenti richiesti dal G.E. non riguardano quelli censiti al Catasto Terreni ma i beni censiti al Catasto Fabbricati. Con riguardo ai fabbricati, ossia ai beni per i quali era stata rilevata l'incompleta identificazione, l'Avv. Fraternali deposita documentazione dalla quale si evince che i fabbricati sono censiti nella sezione G, ma nulla fornisce in merito alla dimostrazione che nelle altre Sezioni del Catasto Urbano del medesimo Comune non sono presenti immobili con gli stessi identificativi;

**Il sottoscritto Esperto Stimatore, pertanto, in forza di quanto sopra esposto, evidenzia che la nota depositata dal Legale del Creditore procedente non fornisce tutte le indicazioni chieste dal G.E., con provvedimento in data 14/07/2025.**

**Come già evidenziato con pec inviata al Custode in data 19/09/2025, il sottoscritto Esperto Stimatore segnala, inoltre, che a pag. 2 del**



**certificato notarile depositato, nella sezione ove il Notaio ha trattato la provenienza dei beni in capo all'esecutato, per l'immobile censito con la "particella N. 678 sub 1 graffate particella 678 sub 2" viene indicato il foglio 64.**

### **CONFINI DEI BENI**

Con riferimento al complesso di terreni di cui ai terreni ed enti urbani con soprastanti fabbricati sopra descritti, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso antiorario, risultano:

- pubblica strada denominata via San Mor, mappali N. 891, N. 898, N. 899, N. 563, N. 681, N. 579, N. 546, N. 578, N. 576, N. 119, N. 577, N. 575, N. 573, N. 574, N. 293, N. 818, demanio idrico e/o torrente Monticano, mappali N. 539, N. 100, N. 101 e N. 852, tutti salvo altri e/o più precisi

### **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano, 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, nulla escluso od eccettuato, così come del resto sono pervenuti all'*Esecutato*.

Nel certificato notarile in atti viene riportato che i beni sono pervenuti in capo all'*Esecutato* per l'intero della piena proprietà in forza dell'atto di compravendita in data 29/04/2013 al rep. N. 7084 racc. 3963 del Notaio Sabby De Carlo, registrato a Vittorio Veneto in data 09/05/2013 al N. 692 serie 1T e trascritto a Treviso in data 10/05/2013 ai nn. 15008/9618 (cfr. allegato **sub 3**



alla presente perizia di stima).

Nel menzionato atto di compravendita, tra altre cose, viene precisato quanto segue:

- **art. 4** - *“Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive, in particolare con i diritti di passaggio di cui agli atti ai rogiti del Notaio Giovanni Carlo Brusadin in data 24 settembre 1979 rep.n. 45893, registrato a Vittorio Veneto il 10 ottobre 1979 al n. 1434 mod. 1 vol. 155, trascritto a Treviso il 23 ottobre 1979 ai nn. 21132/17294, e del Notaio Nico Vascellari in data 29 novembre 1960 rep. n. 5009, registrato a Vittorio Veneto il 19 dicembre 1960 al n. 629 mod. 1 vol. 120, trascritto a Treviso il 22 dicembre 1960 ai nn. 16594-16595-16596-16597-16598/15228-15229-15230-15231-15232, con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, a eccezione delle servitù passive tra quelle di cui al sopra citato atto ai rogiti del Notaio Nico Vascellari rep. n. 5009 ...”.*

### **DITTA INTESTATARIA**

Dal certificato notarile in atti si ricava che i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà dell'*Esecutato* per l'intero della piena proprietà in forza dell'atto di compravendita in data 29/04/2013 al rep. N. 7084 racc. 3963 del Notaio Sabby De Carlo, registrato a Vittorio Veneto in data 09/05/2013 al N. 692 serie 1T e trascritto a Treviso in data 10/05/2013 ai nn. 15008/9618 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima).



Lo scrivente ribadisce che nella certificazione notarile depositata agli atti della presente procedura:

- **i fabbricati vengono descritti senza l'indicazione della sezione urbana in cui ricadono;**
- **nella sezione ove il Notaio ha trattato la provenienza dei beni in capo all'esecutato, a pag. 2, per l'immobile censito con la "particella N. 678 sub 1 graffate particella 678 sub 2" viene indicato il foglio 64 – anziché correttamente indicare Sezione G – Foglio 4 del Catasto Fabbricati.**

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E  
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED  
IPOTECARIE**

Dall'ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici effettuata in data 31/12/2025 è emerso che successivamente alla data del 01/12/2024, antecedente a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura e comunque antecedente a quella del 16/12/2024 alla quale è aggiornata la certificazione notarile del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo, depositata per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato* e con riguardo ai beni immobili pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nella detta certificazione ipotecaria (cfr. allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

Dalla certificazione ipotecaria in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 31/12/2025, si evince che i beni pignorati risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:



## TRASCRIZIONI

### \* Prima trascrizione

Trascrizione N. 33587 del 16/12/2024 – N. generale 46591

*“nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/11/2024  
Numero di repertorio 8038 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO  
TRIBUNALE DI TREVISO Sede TREVISO*

*A favore di [REDACTED] Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale  
[REDACTED] (Richiedente: [REDACTED] VIA V.ALFIERI N.1  
CONEGLIANO), contro ... (n.d.r.: **Esecutato**) ...*

*Grava su Vittorio Veneto Foglio 4 Particella 678 Subalterno 1 graffate Foglio  
4 Particella 678 Subalterno 2, Vittorio Veneto Foglio 4 Particella 679  
Subalterno 1 graffate Foglio 4 Particella 679 Subalterno 2, Vittorio Veneto  
Foglio 4 Particella 803 Sub. 3 Particella 803 Sub. 2 Particella 803 Sub. 1,  
Vittorio Veneto Foglio 75 Particella 103 Particella 104, Particella 105,  
Particella 106 Particella 107, Particella 115, Particella 116, Particella 117,  
Particella 120, Particella 121, Particella 122, Particella 545, Particella 567,  
Particella 568, Particella 569, Particella 570, Particella 572, Particella 802”.*

**Lo scrivente ribadisce che i fabbricati vengono descritti senza  
l’indicazione della sezione urbana in cui ricadono.**

## ISCRIZIONI

### \* Prima iscrizione

Iscrizione N. 1905 del 10/05/2013 – N. generale 15010

*“IPOTECA VOLONTARJA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
APERTURA DI CREDITO del 29/04/2013 Numero di repertorio 7085/3964  
Notaio DE CARLO SABBY Sede VITTORJO VENETO (TV)*



A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Sede BOLZANO Codice fiscale [REDACTED]

(Domicilio ipotecario eletto PRESSO LA SEDE BOLZANO, VIA WERNER VON SIEMENS, I 8),

contro ... (n.d.r.: **Esecutato**) ...

capitale E 440.000,00 Totale€ 880.000,00 Durata 14 anni

Grava su Vittorio Veneto Sezione Urbana G Foglio 4 Particella 678 Subalterno 1 graffate Foglio 4 Particella 678 Subalterno 2, Vittorio Veneto Sezione Urbana G Foglio 4 Particella 679 Subalterno 1 graffate Foglio 4 Particella 679 Subalterno 2, Vittorio Veneto sezione Urbana G Foglio 4 Particella 803 Sub. 2 Particella 803 Sub. 3 Particella 803 Sub. 1, Vittorio Veneto Foglio 75 Particella 103, Particella 104, Particella 105, Particella 106, Particella 107, Particella 115, Particella 116, Particella 117, Particella 120, Particella 121, Particella 122, Particella 545, Particella 567, Particella 568, Particella 569, Particella 570, Particella 572, Particella 802”

\* **Seconda iscrizione**

Iscrizione N. 5064 del 22/08/2018 – N. generale 30433

“IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 24/07/2018 Numero di repertorio 2411 emesso da TRIBUNALE DI TREVISO Sede TREVISO

A favore di [REDACTED] Sede ROMA Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED])

contro ... (n.d.r.: **Soggetto I**) ..., (n.d.r.: **Esecutato**) ...

capitale€ 232.025, 14 Totale€ 250.000,00



*Grava su Conegliano Foglio 2 Particella 1172 Subalterno 1 graffate Foglio 2 Particella 1172 Subalterno 2, Vittorio Veneto Foglio 4 Particella 678 Subalterno 1 graffate Foglio 4 Particella 678 Subalterno 2, Vittorio Veneto Foglio 4 Particella 679 Subalterno 1 graffate Foglio 4 Particella 679 Subalterno 2, Vittorio Veneto Foglio 4 Particella 803 Sub. 3 Particella 803 Sub. 2 Particella 803 Sub. 1, Vittorio Veneto Foglio 75 Particella 103, Particella 104, Particella 105, Particella 106, Particella 107 Particella 115, Particella 116, Particella 117, Particella 120, Particella 121, Particella 122, Particella 545, Particella 567, Particella 568, Particella 569, Particella 570, Particella 802, Vittorio Veneto Foglio 76 Particella 572”*

**Lo scrivente ribadisce che i fabbricati vengono descritti senza l’indicazione della sezione urbana in cui ricadono e segnala che il M.N. 572 viene indicato ricadente nel Foglio 76.**

**\* Terza iscrizione**

Iscrizione N. 5088 del 29/08/2018 – N. generale 30602

*“IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 02/07/2018 Numero di repertorio 2183/2018 emesso da TRIBUNALE DI TREVISO Sede TREVISO*

*A favore di [REDACTED] Sede ORMELLE (TV) Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto ODERZO VIA D. MANIN N. 55 CIO A VV. MERLO),*

*contro ... (n.d.r.: **Esecutato**) ..., (n.d.r.: **Soggetto 1**) ...*

*capitale € 246.846,00 Totale € 261.846,00*

*Grava su Vittorio Veneto Sezione Urbana G Foglio 4 Particella 678 Subalterno 1 graffate Foglio 4 Particella 678 Subalterno 2, Vittorio Veneto*



*Sezione Urbana G Foglio 4 Particella 679 Subalterno 1 graffate Foglio 4 Particella 679 Subalterno 2, Vittorio Veneto sezione Urbana G Foglio 4 Particella 803 Sub. 2, Particella 803 Sub. 3, Particella 803 Sub. 1, Vittorio Veneto Foglio 75 Particella 103, Particella 104 Particella 105, Particella 106, Particella 107, Particella 115, Particella 116, Particella 117, Particella 120, Particella 121, Particella 122, Particella 545, Particella 567, Particella 568, Particella 569, Particella 570, Particella 572, Particella 802, Conegliano Sezione Urbana A Foglio 2 Particella 1172 Subalterno 1 graffate Foglio 2 Particella 1172 Subalterno 2”*

**\* Quarta ed ultima iscrizione**

Iscrizione N. 1043 del 25/02/2019 – N. generale 7054

*“IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 19/02/2019 Numero di repertorio 578/2019 emesso da TRIBUNALE DI TREVISO Sede TREVISO*

*A favore di*

*██████████ Sede ORSAGO (TV) Codice fiscale ██████████ (Richiedente: AVV. ANTONELLA LILLO PER ██████████ VIALE MONTE GRAPPA N. 45 TREVISO),*

*contro ... (n.d.r.: **Esecutato**) ...*

*capitale € 74.671,64 Totale € 75.000,00*

*Grava su Vittorio Veneto sezione Urbana G Foglio 4 Particella 678 Sub. 1, Particella 679 Sub. 1, Particella 803 Sub. 3, Particella 803 Sub. 2, Vittorio Veneto Foglio 75 Particella 103, Particella 104, Particella 105, Particella 106, Particella 107, Particella 115, Particella 116, Particella 117, Particella 120, Particella 121, Particella 122, Particella 545, Particella 567, Particella*



568, Particella 569, Particella 570, Particella 572, Particella 802”.

**COSTITUITI E/O INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 04/03/2026 risultano i seguenti intervenuti e/o costituiti:

- **CONDUTTORE** rappresentato e difeso dall'Avv. Andrea Bortolotto e con domicilio eletto presso il Suo studio a Conegliano (TV) in via C. Colombo n. 1

[andreabortolotto@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:andreabortolotto@pec.ordineavvocatitreviso.it)

costituito con atto depositato in data 18/02/2025;

- [REDACTED] – con sede a Bolzano in via del Macello n. 55, C.F. [REDACTED] rappresentata e difesa dall' Avv. Federico Casa con domicilio eletto all'indirizzo pec

[federico.casa@ordineavvocativicenza.it](mailto:federico.casa@ordineavvocativicenza.it)

intervenuta con ricorso depositato in data 24/07/2025 “... *al fine di essere ammessa a partecipare IN VIA PRIVILEGIATA, IPOTECARIA E FONDIARIA alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita dei beni oggetto dell'esecuzione in epigrafe per la complessiva somma di euro 609.470,10, oltre agli interessi sulla sola quota capitale al tasso di mora contrattualmente pattuito dal 16.05.2025 al saldo, oltre alle competenze e spese liquidate nel titolo e oltre alle spese e competenze per il presente intervento che ci si riserva di quantificare in sede di riparto*”;

- [REDACTED]



ente pubblico economico con sede a Roma in via G. Grezar n. 14, C.F. [REDACTED] rappresentata e difesa dal Sig. [REDACTED] e con domicilio eletto la carica presso gli Uffici di Agenzia delle Entrate Riscossione – Agente della Riscossione della Provincia di TREVISO a Treviso in piazza delle Istituzioni – fabbricato G

[ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it)

*intervenuta con ricorso depositato in data 01/09/2025 “... per l’importo di Euro 30.270,44 relativo a tributi iscritti a ruolo a nome ... (n.d.r.: Esecutato), come da estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati alla presente” e chiedendo “... di partecipare con i privilegi di legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito, oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio”;*

- [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore* sig. [REDACTED] – con sede a Ormelle in via del Ing. G. Taliercio n. 14, C.F. [REDACTED] rappresentata e difesa dall’ Avv. Enrico Merlo con domicilio eletto presso il Suo studio a Oderzo in via D. Manin n. 55

[enricomerlo@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:enricomerlo@pec.ordineavvocatitreviso.it)

*intervenuta con ricorso depositato in data 19/09/2025 chiedendo “... di essere ammessa in qualità di creditrice ipotecaria alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita dei beni sottoposti a pignoramento sino alla concorrenza di € 402.202.79 oltre gli interessi maturati al saldo effettivo ed alle spese della procedura, che si riserva di quantificare in prosieguo”;*



- [REDACTED]  
[REDACTED] – con sede a Orsago in via G. Garibaldi n. 46, C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] rappresentata e difesa dall' Avv. Marco Zanon con domicilio eletto presso il Suo studio a Treviso in viale Monte Grappa n. 45

[marcozanon@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:marcozanon@pec.ordineavvocatitreviso.it)

*intervenuta con ricorso depositato in data 06/11/2025 “... in forza del titolo esecutivo costituito da decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 578/2019, emesso in data 19-20.02.2019 dal Giudice del Tribunale di Treviso, munito di formula esecutiva in data 28.02.2019 a cura della Cancelleria del Tribunale di Treviso e dichiarato definitivamente esecutivo con provvedimento dell'11-13.05.2019, e chiede di partecipare alla distribuzione del ricavato della vendita dei beni immobili pignorati al signor ... (n.d.r.: Esecutato) per il soddisfacimento del proprio credito, come di seguito distinto:*

*con privilegio ipotecario:*

€ 71.670,87      *per capitale, interessi e spese alla data del 03.07.2025 per residuo mutuo chirografario aziende agrario n. 10027123 di originari € 80.000,00, stipulato in data 05.09.2017, oltre agli interessi successivi al tasso legale sulla somma capitale di € 71.468,80 dal 04.07.2025 al saldo effettivo;*

€ 2.541,50      *per spese e compenso liquidati in decreto;*

€ 320,25      *rimborso forfettario del 15% sul compenso liquidato in decreto;*



- € 98,21 CPA 4% sul compenso liquidato in decreto e rimborso forfettario;
- € 561,76 IVA 22% sul compenso liquidato in decreto, rimborso forfettario e CPA;
- € 426,00 per spese di registrazione del decreto ingiuntivo;
- € 1.594,00 per imposta ipotecaria;
- € 992,00 per compenso per iscrizione ipotecaria;
- € 148,80 rimborso forfettario del 15% sul compenso per iscrizione ipotecaria;
- € 45,63 CPA 4% sul compenso per iscrizione ipotecaria e rimborso forfettario;
- € 261,01 IVA 22% sul compenso per iscrizione ipotecaria e rimborso forfettario;

*Oltre alle successive occorrende, anche per il presente intervento*

*In via chirografaria:*

*per la differenza fra interessi contrattuali e interessi legali dall'01.01.2025 sino al decreto di trasferimento”.*

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

La descrizione dei beni si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 5** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il lotto unico comprende **per l'intero della piena proprietà:**

- U.I. censita al C.F. del Comune di Vittorio Veneto – sez. G – F° 4 con il **M.N. 803 sub 2** – cat. C/2 – descritta nell'elaborato planimetrico come **LOCALE DI DEPOSITO**



- U.I. censita al C.F. del Comune di Vittorio Veneto – sez. G – F° 4 con il **M.N. 803 sub 3** – cat. C/2 – descritta nell’elaborato planimetrico come *LOCALE DI DEPOSITO*
- U.I. censita al C.F. del Comune di Vittorio Veneto – sez. G – F° 4 con il **M.N. 803 sub 1** – descritta nell’elaborato planimetrico come *B.C.N.C. AREA SCOPERTA DI MQ 410 COMUNE AI SUB 2-3*
- U.I. censita al C.F. del Comune di Vittorio Veneto – sez. G – F° 4 con il **M.N. 678 sub 1 graffato con il M.N. 678 sub 2** – cat. C/2 – descritta nell’elaborato planimetrico come *MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO*
- U.I. censita al C.F. del Comune di Vittorio Veneto – sez. G – F° 4 con il **M.N. 679 sub 1 graffato con il M.N. 679 sub 2** – cat. A/4 – descritta nell’elaborato planimetrico come *ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE*
- terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 103** – qualità *prato arbor* cl. 3 di are 18.08
- terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 104** – di cui la porzione AA qualità *vigneto* cl. 2 di are 6.85 e la porzione AB qualità *bosco misto* cl. 2 di are 4.47
- terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 105** – qualità *vigneto* cl. 2 di are 63.19
- terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 106** – qualità *vigneto* cl. 2 di are 21.64
- terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 107** – qualità *vigneto* cl. 2 di are 31.30
- terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il



- M.N. 115** – di cui la porzione AA qualità *vigneto* cl. 2 di are 6.30 e la porzione AB qualità *bosco misto* cl. 2 di are 42.68
- terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 116** – qualità *prato* cl. 6 di are 25.17
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 117** – qualità *prato* cl. 6 di are 4.20
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 120** – qualità *prato* cl. 6 di are 1.56
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 121** – qualità *bosco misto* cl. 2 di are 20.71
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 122** – qualità *bosco misto* cl. 2 di are 3.93
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 545** – di cui la porzione AA qualità *vigneto* cl. 2 di are 0.11 e la porzione AB qualità *seminativo* cl. 4 di are 0.59
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 567** – qualità *pascolo* cl. 2 di are 1.11
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 568** – qualità *vigneto* cl. 2 di are 1.22
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 569** – qualità *prato arbor* cl. 3 di are 2.18
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il **M.N. 570** – di cui la porzione AA qualità *vigneto* cl. 2 di are 0.07 e la porzione AB qualità *semin arbor* cl. 3 di are 0.05
  - terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il



**M.N. 572** – qualità *prato* cl. 6 di are 0.01

- terreno censito al C.T. del Comune di Vittorio Veneto – F° 75 con il

**M.N. 802** – qualità *vigneto* cl. 2 di are 31.20

il tutto a costituire un fondo rustico che ha maggior valenza e funzionalità se considerato nella sua interezza, sito a Vittorio Veneto (TV) in via San Mor (l'ingresso principale dell'abitazione riporta il numero civico 37) a circa 6,2 km dal centro.

Il compendio è situato nella zona collinare di Borgo San Mor ed è inserito in un contesto paesaggistico caratterizzato da ampie aree coltivate a vigneto.

Sulla base di quanto è stato possibile accertare presso il Comune di Vittorio Veneto e/o di quanto è riportato nell'atto di compravendita con cui i beni sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, l'edificazione originaria dei fabbricati di cui al M.N. 678 sub 1 graffato con il M.N. 678 sub 2 e di cui al M.N. 679 sub 1 graffato con il M.N. 679 sub 2 risale a data non meglio precisata e comunque “... è iniziata anteriormente all'1 settembre 1967”.

Con riguardo “... alla costruzione dei fabbricati al mapp. n. 803 e di parte del fabbricato al mapp. n. 678 in assenza di provvedimenti autorizzativi è stato rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 54 del 15 marzo 2013 ...” nel cui fascicolo vi è la dichiarazione sostitutiva del richiedente in cui è precisato che “... le opere abusive sono state iniziate da mio padre nell'anno 9152 (n.d.r.: verosimilmente leggasi 1952) e ultimate dal sottoscritto nell'anno 1965”.

Per quanto è stato possibile verificare, la tipologia costruttiva e le finiture sono quelle tipiche dell'epoca in cui le varie porzioni sono state realizzate, ossia con solai in legno e murature portanti in pietra/laterizio.



I beni di cui al M.N. 678 sub 1 graffato con il M.N. 678 sub 2 e di cui al M.N. 679 sub 1 graffato con il M.N. 679 sub 2 sono compresi nella porzione est (terminale) di un fabbricato di vecchio impianto che si sviluppa principalmente su tre livelli fuori terra.

La porzione del fabbricato oggetto di pignoramento è quella caratterizzata dalle pareti esterne con intonaco e tinteggiatura chiara.

Le unità adiacenti poste a ovest, caratterizzate da una tinteggiatura di colore rosa, non sono oggetto di pignoramento in quanto di proprietà di terzi.

L'U.I. di cui al M.N. 679 sub 1 graffato con il M.N. 679 sub 2 costituisce la porzione abitativa del compendio pignorato avente categoria catastale A/4 – abitazione di tipo popolare.

Essa si sviluppa su tre livelli fuori terra e nella porzione più a ovest della parte pignorata del fabbricato.

L'abitazione di tipo popolare di cui al M.N. 679 sub 1 graffato con il M.N. 679 sub 2 comprende:

- al piano terra: soggiorno, cucina, disbrigo, due cantine, legnaia, scale interne di collegamento al primo piano e corte esclusiva di superficie catastale pari a 88 m<sup>2</sup>. Si precisa che la legnaia è accessibile dall'esterno e non presenta collegamenti interni con gli altri locali dell'U.I.;
- al primo piano: corridoio, due camere, w.c., soffitta e scale interne di collegamento con gli altri livelli. Si precisa che la soffitta è accessibile dalle scale esterne e dal locale magazzino soffitta, nei confronti del quale non vi è soluzione di continuità, che sono compresi nell'U.I. di cui al M.N. 678 sub 1 graffato con il M.N. 678 sub 2;
- al secondo piano: soffitta e scale interne di collegamento al primo piano.



L'U.I. di cui al M.N. 678 sub 1 graffato con il M.N. 678 sub 2 costituisce la porzione est della parte pignorata del fabbricato avente categoria catastale C/2 – magazzini e locali di deposito.

Essa si articola volumetricamente in due corpi adiacenti:

- una porzione principale, che pur sviluppandosi su due soli livelli fuori terra mantiene la medesima altezza complessiva (colmo del tetto) rispetto all'attigua parte abitativa. La porzione principale comprende:
  - o al piano terra: magazzino, scala esterna di collegamento al primo piano e area scoperta pertinenziale di superficie catastale pari a 1434 m<sup>2</sup>. In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che sull'area scoperta, ad est rispetto al fabbricato, risulta edificato un manufatto in laterizio con copertura in tegole che non risulta accatastato e assentito;
  - o al primo piano: locale magazzino/soffitta accessibile per mezzo della scala esterna. Tale locale non presenta soluzione di continuità con la soffitta compresa nell'U.I. di cui al M.N. 679 sub 1 graffato con il M.N. 679 sub 2;
- una porzione secondaria posta all'estremità est, che presenta un'altezza di piano e d'ingombro complessivo inferiore rispetto al resto del corpo di fabbrica e che si sviluppa su due livelli. La porzione secondaria comprende:
  - o al piano terra: ricovero attrezzi;
  - o al piano sottotetto: fienile.

Per quanto è stato possibile accertare:

- la porzione di copertura del fabbricato soprastante la soffitta che si



- sviluppa al secondo piano dell'U.I. di cui al M.N. 679 sub 1 graffato con il M.N. 679 sub 2 presenta manto di copertura in coppi di tipo tradizionale con grondaie e pluviali metallici;
- la copertura della porzione del fabbricato soprastante parte della soffitta che si sviluppa al primo piano dell'U.I. di cui al M.N. 679 sub 1 graffato con il M.N. 679 sub 2 e del locale magazzino soffitta del primo piano dell'U.I. di cui al M.N. 678 sub 1 graffato con il M.N. 678 sub 2 presenta manto di copertura in lamiera aggraffata;
  - la copertura della porzione secondaria dell'U.I. di cui al M.N. 678 sub 1 graffato con il M.N. 678 sub 2 presenta manto di copertura in coppi di tipo tradizionale.

I serramenti esterni sono costituiti, ove presenti, da oscuri in legno per la porzione abitativa e da oscuri in legno o di tipo metallico per la porzione comprendente i magazzini.

I beni di cui ai mappali N. 803 sub 2 e N. 803 sub 3 si sviluppano a sud – est rispetto al fabbricato sopra descritto che comprende gli altri fabbricati pignorati.

In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che l'U.I. di cui al M.N. 803 sub 3 non è più esistente.

L'U.I. di cui al M.N. 803 sub 2 ha categoria catastale C/2 – magazzini e locali di deposito.

Essa si sviluppa su due livelli fuori terra e in entrambi i livelli si sviluppa con un unico locale ad uso ricovero attrezzi.

Non è stato possibile accedere al primo piano attraverso l'apertura situata sul prospetto ovest poiché, in assenza di una scala, il vano era irraggiungibile.



L'U.I. di cui al M.N. 803 sub 2 e l'originaria U.I. di cui al M.N. 803 sub 3 (ora demolita e/o comunque non più esistente) sono dotate di area scoperta pertinenziale di cui al M.N. 803 sub 1 – B.C.N.C. – di superficie catastale pari a 410 m<sup>2</sup>.

Tra l'area scoperta censita con il M.N. 803 sub 1 e quella di cui al M.N. 678 sub 1 graffato con il M.N. 678 sub 2 sono compresi i mappali N. 545 e N. 570 che sono oggetto di pignoramento e sui quali, per quanto è stato possibile verificare, risultano insistenti dei manufatti che non risultano accatastati e assentiti.

La descrizione puntuale delle finiture interne ed esterne dei fabbricati oggetto di accertamento, per brevità, si affida anche alla documentazione fotografica allegata **sub 5** alla presente perizia di stima costituendone parte integrante e sostanziale.

Oltre ai fabbricati, il fondo rustico oggetto di pignoramento comprende anche i seguenti terreni censiti al C.T. del Comune di Vittorio Veneto nel F° 75 con i mappali:

|   |    |         |
|---|----|---------|
| - N. 103 – qualità <i>prato arbor</i> cl. 3         | ha | 0.18.08 |
| - N. 104 porzione AA qualità <i>vigneto</i> cl. 2   | ha | 0.06.85 |
| N. 104 porzione AB qualità <i>bosco misto</i> cl. 2 | ha | 0.04.47 |
| - N. 105 – qualità <i>vigneto</i> cl. 2             | ha | 0.63.19 |
| - N. 106 – qualità <i>vigneto</i> cl. 2             | ha | 0.21.64 |
| - N. 107 – qualità <i>vigneto</i> cl. 2             | ha | 0.31.30 |
| - N. 115 porzione AA qualità <i>vigneto</i> cl. 2   | ha | 0.06.30 |
| N. 115 porzione AB qualità <i>bosco misto</i> cl. 2 | ha | 0.42.68 |
| - N. 116 – qualità <i>prato</i> cl. 6               | ha | 0.25.17 |



|   |           |                |
|---|-----------|----------------|
| - N. 117 – qualità <i>prato</i> cl. 6               | ha        | 0.04.20        |
| - N. 120 – qualità <i>prato</i> cl. 6               | ha        | 0.01.56        |
| - N. 121 – qualità <i>bosco misto</i> cl. 2         | ha        | 0.20.71        |
| - N. 122 – qualità <i>bosco misto</i> cl. 2         | ha        | 0.03.93        |
| - N. 545 porzione AA qualità <i>vigneto</i> cl. 2   | ha        | 0.00.11        |
| N. 545 porzione AB qualità <i>seminativo</i> cl. 4  | ha        | 0.00.59        |
| - N. 567 – qualità <i>pascolo</i> cl. 2             | ha        | 0.01.11        |
| - N. 568 – qualità <i>vigneto</i> cl. 2             | ha        | 0.01.22        |
| - N. 569 – qualità <i>prato arbor</i> cl. 3         | ha        | 0.02.18        |
| - N. 570 porzione AA qualità <i>vigneto</i> cl. 2   | ha        | 0.00.07        |
| N. 570 porzione AB qualità <i>semin arbor</i> cl. 3 | ha        | 0.00.05        |
| - N. 572 – qualità <i>prato</i> cl. 6               | ha        | 0.00.01        |
| - N. 802 – qualità <i>vigneto</i> cl. 2             | <u>ha</u> | <u>0.31.20</u> |
| <b>Per complessivi</b>                              | <b>ha</b> | <b>2.86.62</b> |

con la precisazione che:

- comprendendo anche la superficie degli enti urbani di cui ai mappali N. 678 di ha 0.15.24, N. 679 di ha 0.02.71 e N. 803 di ha 0.04.86 su cui insistono i fabbricati più sopra descritti, la superficie complessiva del fondo risulta di ha 3.09.43;
- in forza di quanto riportato nel contratto di affitto di fondo rustico del 09/01/2019 registrato a Conegliano in data 10/01/2019 al N. 105 Serie 3T e depositato in atti della presente procedura dal *Conduttore*, “*sui terreni sopra descritti è presente un impianto di vigneto della superficie di Mq 17.630 attualmente in produzione, idoneo alla produzione di uve atte a DOCG CONEGLIANO VALDOBBIADENE*”



– *PROSECCO*”;

- in sede di sopralluogo l'*Esecutato* ha riferito che sui terreni risultano piantumati circa 60 ulivi.

La rappresentazione dei terreni e del vigneto, per brevità, si affida anche alla documentazione fotografica allegata **sub 5** alla presente perizia di stima costituendone parte integrante e sostanziale.

Come più sopra indicato, il compendio è situato nella zona collinare di Borgo San Mor.

Al fine di illustrare dettagliatamente l'andamento plani-altimetrico e la localizzazione del compendio pignorato, sono stati acquisiti dal Geoportale della Regione Veneto i rilievi cartografici più aggiornati, comprensivi di ortofoto e Carta Tecnica Regionale (CTR) (cfr. allegato **sub 6** alla presente perizia di stima).

### **Stato di conservazione e di manutenzione**

I fabbricati presentano condizioni manutentive e conservative di livello mediocre, come da documentazione fotografica allegata.

Lo scrivente segnala che nella porzione abitative si riscontrano infiltrazioni provenienti verosimilmente dalla copertura in coppi di tipo tradizionale.

Cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, il sottoscritto ritiene necessari i lavori edilizi per eliminare le cause che provocano le infiltrazioni, la manutenzione ordinaria / straordinaria dei serramenti interni ed esterni, delle porte interne, la ridipintura dei locali e, più in generale, la manutenzione di tutti gli altri impianti e/o dotazioni e/o finiture.

I terreni risultano regolarmente coltivati.



## **Impianti**

Per quanto è stato possibile accertare e/o è stato comunicato dall'*Esecutato* in sede di sopralluogo, la porzione abitativa è dotata dei seguenti impianti:

- solo per i piani terra e primo - impianto di riscaldamento alimentato attualmente con termo-cucina e dotato di accumulo installato in cantina e di radiatori sui vari ambienti;
- impianto idrico-sanitario con ACS prodotta attualmente dalla termo-cucina;
- impianto elettrico;
- impianto fognario con vasca Imhoff e successivo sistema di scarico sul terreno (non è dato di sapere il sistema di depurazione eventualmente adottato).

I magazzini sono dotati di solo impianto elettrico.

Lo scrivente, in via cautelativa, valuta che tutti gli impianti richiedano approfonditi controlli e accertamenti per verificare la loro funzionalità, sicurezza e comunque conformità alle vigenti disposizioni di legge.

Controlli e accertamenti da cui non si esclude risultino interventi di ripristino e/o riparazione e/o adeguamento anche di rilevante entità.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

## **Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima**

La superficie lorda commerciale convenzionale, determinata in forza dei



progetti assentiti e/o delle planimetrie catastali, risulta:

### **1. Fabbricati**

#### **U.I. di cui al M.N. 678 graffato con il M.N. 678 sub 2**

|  |                |              |                |      |
|--|----------------|--------------|----------------|------|
| - porzione est con ricovero<br>attrezzi al p. T e fienile al<br>p. 1                         | m <sup>2</sup> | 65,2 x 0,5   | m <sup>2</sup> | 32,6 |
| - porzione ovest magazzini<br>al p. T e al p. 1  | m <sup>2</sup> | 178,8 x 0,5  | m <sup>2</sup> | 89,4 |
| - area scoperta pertinenziale<br>di m <sup>2</sup> 1434                                      |                |              |                |      |
| o per la superficie pari a<br>quella principale lorda<br>dell'abitazione                     | m <sup>2</sup> | 178,8 x 0,1  | m <sup>2</sup> | 17,9 |
| o per la superficie pari a<br>quella principale lorda<br>dell'abitazione e fino al<br>doppio | m <sup>2</sup> | 178,8 x 0,03 | m <sup>2</sup> | 5,4  |

#### **U.I. di cui al M.N. 679 graffato con il M.N. 679 sub 2**

|   |                |             |                |       |
|---|----------------|-------------|----------------|-------|
| - locali principali al p. T e al<br>p. 1              | m <sup>2</sup> | 150,4 x 1,0 | m <sup>2</sup> | 150,4 |
| - locali principali al p. T e al<br>p. 1              | m <sup>2</sup> | 180,0 x 0,5 | m <sup>2</sup> | 90,0  |
| - soffitta al p. 2                                    | m <sup>2</sup> | 75,2 x 0,4  | m <sup>2</sup> | 30,1  |
| - area scoperta pertinenziale<br>di m <sup>2</sup> 88 |                |             |                |       |



- per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione

|                |            |                |     |
|----------------|------------|----------------|-----|
| m <sup>2</sup> | 88,0 x 0,1 | m <sup>2</sup> | 8,8 |
|----------------|------------|----------------|-----|

**U.I. di cui al M.N. 803 sub 2**

- magazzini al p. T e al p. 1

|                |            |                |      |
|----------------|------------|----------------|------|
| m <sup>2</sup> | 65,8 x 0,5 | m <sup>2</sup> | 32,9 |
|----------------|------------|----------------|------|

**U.I. di cui al M.N. 803 sub 3**

- demolito e/o non più esistente

|                |     |
|----------------|-----|
| m <sup>2</sup> | 0,0 |
|----------------|-----|

**Superficie totale commerciale convenzionale**

|                |       |
|----------------|-------|
| m <sup>2</sup> | 457,5 |
|----------------|-------|

L'area scoperta eccedente di superficie pari a

|                |         |
|----------------|---------|
| m <sup>2</sup> | 1.076,4 |
|----------------|---------|

verrà valutata come terreno in funzione delle sue caratteristiche.

**2. Terreni**

|   |    |         |
|---|----|---------|
| M.N. 103 – qualità <i>prato arbor</i> cl. 3 | ha | 0.18.08 |
|---|----|---------|

|   |    |         |
|---|----|---------|
| M.N. 104 porzione AA qualità <i>vigneto</i> cl. 2 | ha | 0.06.85 |
|---|----|---------|

|   |    |         |
|---|----|---------|
| M.N. 104 porzione AB qualità <i>bosco misto</i> cl. 2 | ha | 0.04.47 |
|---|----|---------|

|   |    |         |
|---|----|---------|
| M.N. 105 – qualità <i>vigneto</i> cl. 2 | ha | 0.63.19 |
|---|----|---------|

|   |    |         |
|---|----|---------|
| M.N. 106 – qualità <i>vigneto</i> cl. 2 | ha | 0.21.64 |
|---|----|---------|

|   |    |         |
|---|----|---------|
| M.N. 107 – qualità <i>vigneto</i> cl. 2 | ha | 0.31.30 |
|---|----|---------|

|   |    |         |
|---|----|---------|
| M.N. 115 porzione AA qualità <i>vigneto</i> cl. 2 | ha | 0.06.30 |
|---|----|---------|

|   |    |         |
|---|----|---------|
| M.N. 115 porzione AB qualità <i>bosco misto</i> cl. 2 | ha | 0.42.68 |
|---|----|---------|

|                                       |    |         |
|---------------------------------------|----|---------|
| M.N. 116 – qualità <i>prato</i> cl. 6 | ha | 0.25.17 |
|---------------------------------------|----|---------|

|                                       |    |         |
|---------------------------------------|----|---------|
| M.N. 117 – qualità <i>prato</i> cl. 6 | ha | 0.04.20 |
|---------------------------------------|----|---------|

|                                       |    |         |
|---------------------------------------|----|---------|
| M.N. 120 – qualità <i>prato</i> cl. 6 | ha | 0.01.56 |
|---------------------------------------|----|---------|

|   |    |         |
|---|----|---------|
| M.N. 121 – qualità <i>bosco misto</i> cl. 2 | ha | 0.20.71 |
|---|----|---------|

|   |    |         |
|---|----|---------|
| M.N. 122 – qualità <i>bosco misto</i> cl. 2 | ha | 0.03.93 |
|---|----|---------|



|  |           |                |
|--|-----------|----------------|
| <b>M.N. 545 porzione AA</b> qualità <i>vigneto</i> cl. 2     | ha        | 0.00.11        |
| <b>M.N. 545 porzione AB</b> qualità <i>seminativo</i> cl. 4  | ha        | 0.00.59        |
| <b>M.N. 567</b> – qualità <i>pascolo</i> cl. 2               | ha        | 0.01.11        |
| <b>M.N. 568</b> – qualità <i>vigneto</i> cl. 2               | ha        | 0.01.22        |
| <b>M.N. 569</b> – qualità <i>prato arbor</i> cl. 3           | ha        | 0.02.18        |
| <b>M.N. 570 porzione AA</b> qualità <i>vigneto</i> cl. 2     | ha        | 0.00.07        |
| <b>M.N. 570 porzione AB</b> qualità <i>semin arbor</i> cl. 3 | ha        | 0.00.05        |
| <b>M.N. 572</b> – qualità <i>prato</i> cl. 6                 | ha        | 0.00.01        |
| <b>M.N. 802</b> – qualità <i>vigneto</i> cl. 2               | <u>ha</u> | <u>0.31.20</u> |
| <b>Superficie complessiva</b>                                | <b>ha</b> | <b>2.86.62</b> |

### Generalità

Al fine di accertare la sussistenza o meno di contratti registrati, in data 19/09/2025 il sottoscritto depositava presso l’Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l’esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con pec in data 07/10/2025 l’Agenzia delle Entrate riscontrava la richiesta dello scrivente precisando che *“in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul nominativo da lei indicato, le comunichiamo che ... è stato possibile individuare n. 1 contratti (locazione, affitto o comodato) riguardanti gli immobili oggetto d’esecuzione, ...”* e allegava pure copia della registrazione del contratto di locazione relativo a *“affitto di fondo rustico”* reperito in archivio di cui alla registrazione N. 105 Serie 3T in data 10/01/2019 (cfr. allegato **sub 7** alla presente relazione).

Allegato al fascicolo di costituzione del *Conduttore* trovasi:

- *“contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati ai sensi dell’articolo*



- 23 della Legge 11 febbraio 1971, N. 11 come sostituito dall'articolo 45 della Legge 3 maggio 1982, N. 203" del 09/01/2019 con timbro di registrazione a Conegliano al N. 105 Serie 3T in data 10/01/2019;
- “*modifica/integrazione contratto di affitto di fondo rustico in deroga ai sensi dell'art. 45 L. 203/82*” del 19/09/2019 con timbro di registrazione a Conegliano al N. 3034 Serie III in data 19/12/2019;
  - “*modifica/integrazione contratto di affitto di fondo rustico in deroga ai sensi dell'art. 45 L. 203/82*” del 21/04/2023 con timbro di registrazione a Conegliano al N. 929 Serie III in data 06/06/2023,

che per comodità vengono allegati **sub 8** alla presente perizia di stima.

Lo scrivente esamina quindi il descritto contratto di locazione e le relative modifiche/integrazioni.

**“Contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati ai sensi dell'articolo 23 della Legge 11 febbraio 1971, N. 11 come sostituito dall'articolo 45 della Legge 3 maggio 1982, N. 203” del 09/01/2019 con timbro di registrazione a Conegliano al N. 105 Serie 3T in data 10/01/2019**

Il nominativo del *Conduttore* è indicato nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

Nelle premesse del contratto di comodato è riportato che:

- “... *la parte concedente con il presente contratto intende affittare alla parte affittuaria i terreni con sovrastanti fabbricati sotto descritti ... (n.d.r.: compendio pignorato) ... che sui terreni sopra indicati è presente un impianto di vigneto della superficie di Mq 17630 attualmente in produzione, idoneo alla produzione di uve atte a DOCG CONEGLIANO VALDOBBIADENE – PROSECCO*



- *che per l'acquisto dei terreni e relative pertinenze indicati non sono state invocate ed applicate agevolazioni fiscali il cui riconoscimento è condizionato al rispetto di un periodo minimo di coltivazione diretta degli stessi da parte del soggetto beneficiario e, al riguardo, la parte concedente si impegna a sottoscrivere una specifica dichiarazione da rendersi per iscritto contestualmente alla stipula del presente contratto, all'Organizzazione professionale agricola intervenuta in questa sede secondo l'apposito modello da quest'ultima predisposto;*
- *che per i terreni sopra indicati non sussistono i presupposti affinché possa essere fatta valere la prelazione in caso di nuovo affitto secondo la disciplina di cui all'articolo 4-bis della legge n. 203 del 1982 e, al riguardo, la parte concedente si impegna a sottoscrivere una specifica dichiarazione da rendersi per iscritto, contestualmente alla stipula del presente contratto, all'Organizzazione professionale agricola intervenuta in questa sede secondo l'apposito modello da quest'ultima predisposto;*
- *che le parti, tramite la fattiva assistenza dei sopra indicati rappresentati sindacali, nella piena consapevolezza dei rispettivi diritti ed obblighi derivanti dalla normativa in materia di contratti di affitto agrario, intendono stipulare il presente contratto di affitto per consentire alla parte affittuaria l'esercizio delle attività agricole ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, disciplinato dalle seguenti condizioni, in deroga alla disciplina vigente in materia di contratti agrari, secondo quanto previsto dall'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203;*



- *che i fabbricati come sopra descritti si pongono in rapporto di pertinenza con i terreni oggetto del presente contratto e che, pertanto, possono essere utilizzati solamente in funzione della conduzione dei suddetti terreni;*
- *che la validità delle intese raggiunte per effetto della stipula del presente contratto è riconosciuta dagli articoli 23 e 29 della citata legge n. 11 del 1971 nonché dagli articoli 45 e 58 della citata legge n. 203 del 1982”.*

Ciò premesso, le Parti hanno stipulato quanto segue:

*“... Art. 2) La parte concedente affitta alla parte affittuaria, che accetta, i terreni e i fabbricati come descritti in premessa alle condizioni ed ai patti di seguito riportati ...*

*Art. 3) La durata del contratto, in deroga agli articoli 1 e 22 della legge n. 203 del 1982, viene concordemente fissata con inizio dal 9 gennaio 2019 e scadenza al 10 novembre 2022 senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall’articolo 4 della legge n. 203 del 1982.*

*Alla scadenza del contratto la parte affittuaria dovrà restituire improrogabilmente i beni oggetto del presente contratto nella piena disponibilità della parte concedente che potrà, pertanto, ritornare in possesso dei medesimi beni senza che la parte affittuaria abbia nulla a chiedere ed a pretendere per il rapporto di affitto esistito e fatta salva la raccolta degli eventuali frutti pendenti.*

*Con riguardo ai fabbricati, la parte affittuaria si obbliga, altresì, a restituirli nello stesso stato in cui li ha ricevuti, salvo il deterioramento o il consumo*



*risultante dai loro uso in conformità al presente contratto. La parte affittuaria non risponde del perimento o del deterioramento dei fabbricati dovuti a vetustà.*

*Art. 4) Ai sensi dell'articolo 4-bis della legge n. 203 del 1982, alla scadenza del presente contratto la parte affittuaria ha diritto di esercitare la prelazione nel caso in cui la parte concedente intenda concedere in affitto i terreni e i fabbricati a terzi, secondo le condizioni ed i termini previsti dalla citata disposizione di legge. La prelazione potrà essere esercitata ancorché il nuovo affitto non abbia ad oggetto anche i fabbricati di cui al presente contratto.*

*Art. 5) Il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata del presente contratto in € 20.000,00 (ventimila/00) da pagarsi secondo le modalità e nei termini di seguito indicati: Il canone complessivo per l'intera durata del contratto viene pagato anticipatamente in un'unica soluzione entro 15 giorni dalla stipula del presente atto. Il canone annuo è pari a 5.000,00 (cinquemila/00) euro.*

*Il canone così determinato è ritenuto equo dalle parti tenuto conto:*

- della breve durata del contratto d'affitto in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della Legge n. 203 del 1982;*
- del pagamento integrale di quanto convenuto entro quindici giorni dalla stipula;*
- in considerazione che l'impianto contempla già al suo interno dei vitigni complementari nella misura di cui ai disciplinari vigenti e, dunque, i frutti non possono essere oggetto di ulteriori tagli;*
- vi sono delle sistemazioni agrarie da effettuare sul fondo affittato il cui costo graverà esclusivamente sulla parte affittuaria.*



*Le parti accordano di poter recedere anticipatamente dal presente contratto di affitto mediante lettera raccomandata A.R. da inviarsi almeno 6 mesi prima.*

*In particolar modo ed in via non esclusiva, alla parte concedente è riconosciuta facoltà di recesso anticipato nelle ridette modalità nel caso di vendita del fondo oggetto del contratto.*

*L'efficacia del recesso decorrerà dal giorno successivo la raccolta dei frutti pendenti della campagna in corso.*

*L'affittuario avrà il diritto di prelazione in caso di vendita del fondo oggetto del contratto.*

*Nel caso in cui il canone venga corrisposto mediante bonifico bancario, tale modalità di pagamento costituisce quietanza sempreché la relativa causale sia riferita al pagamento del canone.*

*Il canone come sopra quantificato non è soggetto ad adeguamento per l'intera durata del presente contratto.*

*...”*

**“Modifica/integrazione contratto di affitto di fondo rustico in deroga ai sensi dell’art. 45 L. 203/82” del 19/09/2019 con timbro di registrazione a Conegliano al N. 3034 Serie III in data 19/12/2019**

*Con tale atto di modifica/integrazione le parti “... concordano e stabiliscono volontariamente di prolungare la durata dell'affitto fino al 10/11/2026. Il canone di affitto complessivo, relativo al periodo oggetto della presente integrazione, viene concordata in € 18.000 (diciottomila/00 euro) pagato al momento della stipula”.*

**“Modifica/integrazione contratto di affitto di fondo rustico in deroga ai**



***sensi dell'art. 45 L. 203/82*** del 21/04/2023 con timbro di registrazione a Conegliano al N. 929 Serie III in data 06/06/2023

Con tale atto di modifica/integrazione le parti “... *concordano e stabiliscono volontariamente di prolungare la durata dell'affitto fino al 10/11/2030. Il canone di affitto complessivo, relativo al periodo oggetto della presente integrazione, viene concordata in € 22.000,00 (ventiduemila/00 euro) pagato interamente al momento della stipula*”.

Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Considerate la superficie complessiva del fondo rustico di ha 3.09.43, la consistenza dei fabbricati e la superficie dell'impianto di vigneto, da indagini di mercato effettuate presso operatori del settore, lo scrivente precisa che il canone annuo di mercato attuale applicato nella zona per fondi aventi simili caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quelli in esame, può ritenersi di 2.000,00÷3.000,00 €/ha e quindi mediamente pari a 2.500,00 €/ha.

Facendo riferimento, pertanto, alla superficie del fondo oggetto di pignoramento, il canone di mercato annuo complessivo risulterebbe:

2.500,00 €/ha x 3.09.43 ha = 7.735,75 € annui.

Affinché il canone praticato non sia da considerare vile, occorre che questo non sia inferiore di 1/3 al giusto prezzo, ossia deve essere rispettata la seguente disequazione: canone praticato > 66,6 % giusto prezzo del canone.

Nel caso in esame, il canone praticato di 5.500,00 €/annui **non** è inferiore rispetto a 5.157,17 €/annui € (66,6% del giusto prezzo del canone di mercato pari a € 7.735,75) e pertanto la condizione è rispettata.

Pertanto il sottoscritto Esperto Stimatore conclude che il canone attualmente pagato per i terreni oggetto di pignoramento (5.500,00 €/annui) **non** è da



considerarsi vile.

## **VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

Sulla base di quanto è stato possibile accertare presso il Comune di Vittorio Veneto e/o di quanto è riportato nell'atto di compravendita con cui i beni sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* risulta che l'edificazione originaria dei fabbricati di cui al M.N. 678 sub 1 graffato con il M.N. 678 sub 2 e di cui al M.N. 679 sub 1 graffato con il M.N. 6789 sub 2 risale a data non meglio precisata e comunque “... è iniziata anteriormente all'1 settembre 1967” e che,

- l'edificazione originaria dei fabbricati di cui al M.N. 678 sub 1 graffato con il M.N. 678 sub 2 e di cui al M.N. 679 sub 1 graffato con il M.N. 6789 sub 2 risale a data non meglio precisata e comunque “... è iniziata anteriormente all'1 settembre 1967”;
- con riguardo “... alla costruzione dei fabbricati al mapp.n. 803 e di parte del fabbricato al mapp.n. 678 in assenza di provvedimenti autorizzativi è stato rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 54 del 15 marzo 2013 ...” nel cui fascicolo vi è la dichiarazione sostitutiva del richiedente in cui è precisato che “... le opere abusive sono state iniziate da mio padre nell'anno 9152 (n.d.r.: verosimilmente leggasi 1952) e ultimate dal sottoscritto nell'anno 1965”.

Ad ogni modo, effettuato accesso agli atti presso il Comune di Vittorio Veneto, i tecnici Comunali hanno fornito allo scrivente Esperto Stimatore copia delle seguenti pratiche edilizie:



- permesso di costruire gratuito N. 125 del 28/05/2009 di cui alla pratica N. 16120 del 23/04/2009 (rif. interno 16484) per l'esecuzione di *“opere di consolidamento della struttura e della copertura di un fabbricato ad uso deposito a seguito incendio”* (cfr. cartella denominata *2009-05-28\_p.d.c. gratuito N. 125 - rif. interno 16484* dell'allegato **sub 9** alla presente perizia di stima);
- comunicazione d'installazione di manufatti temporanei depositata in data 25/03/2012 al prot. 10774 per *“installazione di n. due serbatoi in acciaio della capacità di mc. 252 ciascuno, atti a contenere acqua da utilizzarsi per uso agricolo nella stagione estiva e, nella fattispecie, per irrigare le piante di vite e le piante da frutto coltivate all'interno dell'azienda”* con nota depositata in data 05/11/2012 al prot. 34591 in cui viene precisato che *“i predetti serbatoi verranno installati nel mese di marzo del prossimo anno (2013) e rimossi ad ottobre dello stesso anno”* (cfr. cartella denominata *2012\_03-27\_comunicazione per installazione temporanea - rif. interno 18703* dell'allegato **sub 9** alla presente perizia di stima);
- permesso di costruire in sanatoria N. 54 in data 15/03/2013 di cui al prot. N. 7524/1986 del 26/03/1986 (rif. interno C/00000637) per l'esecuzione di *“costruzione di n. 2 manufatti ad uso annesso rustico già oggetto di condono edilizio ai sensi L. N. 47/1985”* (cfr. cartella denominata *2013-03-15\_p.d.c. in sanatoria N. 054 - rif. interno 637* dell'allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

La documentazione ricevuta in copia dal Comune di Vittorio Veneto (TV) viene allegata **sub 9** alla presente relazione.

I documenti sopra citati sono tutti quelli forniti in copia allo scrivente da parte



dell'ufficio tecnico del Comune di Vittorio Veneto (TV) relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità derivante dall'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Vittorio Veneto (TV).

### **Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato**

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 678 sub 1 graffato con il M.N. 678 sub 2  
La porzione ovest dell'U.I. risulta rappresentata nelle tavole progettuali allegata al permesso di costruire gratuito N. 125 del 28/05/2009 di cui alla pratica N. 16120 del 23/04/2009 (rif. interno 16484).

La porzione est, invece, risulta rappresentata nelle tavole progettuali allegata al permesso di costruire in sanatoria N. 54 in data 15/03/2013 di cui al prot. N. 7524/1986 del 26/03/1986 (rif. interno C/00000637).

Con la scorta della documentazione allegata ai richiamati permessi di costruire, il sottoscritto, per quanto è stato possibile accertare, ha verificato che il realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti.

Con riguardo alla porzione est (con la precisazione che non si è effettuato accesso al piano sottotetto in forza delle condizioni del piano di calpestio):

- al piano terra, risulta realizzata una porta di collegamento nel muro divisorio tra il magazzino e il ricovero attrezzi;
- al piano terra, in corrispondenza della porta di cui al punto precedente, è presente uno scalino in calcestruzzo in quanto la porzione est presenta



- piano d'imposta a quota inferiore;
- al piano terra, la finestra del ricovero attrezzi è realizzata di dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato;
  - al piano terra, l'altezza utile sottotrave è lievemente inferiore rispetto a quanto rappresentato.

Con riguardo alla porzione ovest:

- al piano terra, risulta realizzata una porta di collegamento nel muro divisorio tra il magazzino e la legnaia compresa nell'U.I. di cui al M.N. 679 sub 1 graffato con il M.N. 679 sub 2;
- al piano terra, risulta realizzato un manufatto in laterizio in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del magazzino;
- il piano terra non ha altezza uniforme in quanto presenta il pavimento inclinato e/o con parti in rilievo;
- al primo piano l'altezza utile misurata sotto la catena della capriata è lievemente maggiore rispetto a quella rappresentata;
- al primo piano, risultano posati degli elementi lignei a mezza altezza con sviluppo da sud a nord per tutta la larghezza del fabbricato che non sono rappresentati nei grafici progettuali.

Con riguardo all'area scoperta:

- ad est del fabbricato risulta edificato un manufatto con struttura in laterizio, adibito a servizio igienico esterno.

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 679 sub 1 graffato con il M.N. 679 sub 2

Risulta rappresentata nelle tavole progettuali allegate al permesso di costruire gratuito N. 125 del 28/05/2009 di cui alla pratica N. 16120 del 23/04/2009 (rif. interno 16484) solo la porzione est dell'U.I.



La parte abitativa, invece, non risulta rappresentata in alcuna delle pratiche edilizie reperite in Comune di Vittorio Veneto.

Ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/01, considerato che il fabbricato comprendente anche la porzione abitativa dell'U.I. di cui al M.N. 679 sub 1 graffato con il M.N. 679 sub 2 è stato realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, così come del resto riportato anche nell'atto di compravendita con cui beni immobili sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, lo scrivente Esperto Stimatore procederà ad effettuare la verifica di conformità utilizzando la documentazione catastale disponibile.

Con la scorta della detta documentazione il sottoscritto, per quanto è stato possibile accertare, ha verificato che il realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti.

Con riguardo alla porzione est:

- al piano terra, risulta realizzata una porta di collegamento nel muro divisorio tra la legnaia e il magazzino compreso nell'U.I. di cui al M.N. 678 sub 1 graffato con il M.N. 678 sub 2 (cfr. permesso di costruire gratuito N. 125 del 28/05/2009);
- al piano terra non sono rappresentati i n. 3 pilastri in legno presenti nella legnaia (cfr. permesso di costruire gratuito N. 125 del 28/05/2009);
- al piano terra, risulta realizzato un manufatto in laterizio in corrispondenza della parete ovest della legnaia (cfr. permesso di costruire gratuito N. 125 del 28/05/2009);



- il piano terra non ha altezza uniforme in quanto presenta il pavimento inclinato e/o con parti in rilievo (cfr. permesso di costruire gratuito N. 125 del 28/05/2009);
- al piano terra, lo scalino tra il soggiorno e la cantina è a sud della soglia della porta divisoria e non come rappresentato a nord (cfr. planimetria catastale);
- al piano terra, lo scalino tra le due cantine è di dimensioni ridotte rispetto a quanto rappresentato (cfr. planimetria catastale);
- al piano terra, nella parete ovest della cucina, in prossimità dello spigolo sud-ovest, è realizzata una rientranza nella muratura (cfr. planimetria catastale);
- al primo piano, non risulta rappresentato il w.c. (cfr. permesso di costruire gratuito N. 125 del 28/05/2009);
- al primo piano l'altezza utile misurata sotto la catena della capriata è lievemente maggiore rispetto a quella rappresentata (cfr. permesso di costruire gratuito N. 125 del 28/05/2009);
- al primo piano, risultano posati degli elementi lignei a mezza altezza con sviluppo da sud a nord per tutta la larghezza del fabbricato che non sono rappresentati nei grafici progettuali (cfr. permesso di costruire gratuito N. 125 del 28/05/2009);
- al primo piano, non risulta rappresentata la parete in legno che divide il corridoio in due ambienti (cfr. planimetria catastale);
- al primo piano, non è rappresentato il gradino tra il corridoio e il w.c. (cfr. planimetria catastale);
- al primo piano, nella parete ovest del corridoio è realizzata una rientranza



nella muratura (cfr. planimetria catastale)

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 803 sub 2

L'U.I. di cui al M.N. 803 sub 2 risulta rappresentata nelle tavole progettuali allegata al permesso di costruire in sanatoria N. 54 in data 15/03/2013 di cui al prot. N. 7524/1986 del 26/03/1986 (rif. interno C/00000637).

Con la scorta della detta documentazione allegata al richiamato permesso di costruire, il sottoscritto, per quanto è stato possibile accertare, ha verificato che il realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive, precisando che non è stato possibile accedere al primo piano attraverso l'apertura situata sul prospetto ovest poiché, in assenza di una scala, il vano è rimasto irraggiungibile.

Lo scrivente segnala che ad est dell'U.I. risulta realizzata in aderenza un manufatto con struttura portante in legno e con copertura in lamiera.

Con riguardo ai terreni di cui ai mappali N. 545 e N. 570

Risultano edificati dei manufatti, verosimilmente un tempo adibiti a servizio igienico esterno e a porcilaia.

Con riguardo a tutti i fabbricati lo scrivente in ogni caso evidenzia che, in generale, le dimensioni planimetriche e in altezza dei vari locali, la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori interni ed esterni sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

§ § § § §

Considerazioni conclusive

In conseguenza di quanto è stato segnalato, lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito



pienamente conforme allo stato realizzato.

### **Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali**

Le rappresentazioni planimetriche delle U.I. oggetto di pignoramento sono pressoché conformi a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle difformità già descritte nel precedente paragrafo “*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*” e a meno delle seguenti ulteriori.

Con riguardo all’U.I. di cui al M.N. 678 sub 1 graffato con il M.N. 678 sub 2:

- la porzione est è rappresentata con sviluppo al solo piano terra e senza il piano soppalco;
- il magazzino est è rappresentato privo di finestre;

Con riguardo all’U.I. di cui al M.N. 679 sub 1 graffato con il M.N. 679 sub 2:

- viene rappresentato il w.c.

Con riguardo all’U.I. di cui al M.N. 803 sub 3:

- l’U.I. risulta demolita e non più esistente e, conseguentemente, dovrebbe essere soppressa al C.F.

### **Considerazioni conclusive**

Lo scrivente ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. oggetto di pignoramento pienamente conformi allo stato realizzato e comunque allo stato assentito una volta che sarà ottenuta la sanatoria edilizia di cui al paragrafo precedente.

### **Considerazioni dell’Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli



immobili, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento.

Progetti e relazioni di dettaglio e approfondimento che, si sottolinea, non sono oggetto delle attività richieste al sottoscritto Esperto Stimatore nella presente procedura.

Pertanto gli adempimenti indicati come necessari e/o opportuni e i relativi costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE**

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili pignorati, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vittorio Veneto (TV) in data 23/10/2025 al prot. 0041278/2025 (cfr. allegato **sub 10** alla presente perizia di stima).

### **PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO**

Dalla certificazione notarile del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo depositata per la procedura esecutiva in oggetto si ricava la seguente provenienza nel ventennio preso in esame.



**“\* Immobile foglio 64 particella 678 sub. 1 graffate particella 678 sub. 2;**

**\* A ... (n.d.r.: *Esecutato*), la quota dell'intero in proprietà in regime di separazione dei beni, è pervenuta per atto di compravendita del 29/04/2013 Numero di repertorio 7084/3963 Notaio DE CARLO SABBY Sede VITTORIO VENETO (TV) trascritto il 10/05/2013 nn. 15009/9619 da potere di ... (n.d.r.: *Proprietario 1*), (n.d.r.: *Proprietario 2*)**

**- A ... (n.d.r.: *Proprietario 1*), (n.d.r.: *Proprietario 2*), la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà, è pervenuta per atto di compravendita del 04/02/1980 Numero di repertorio 46592 Notaio BRUSADIN GIOVANNI CARLO trascritto il 27/02/1980 nn. 4722/3882 da potere di (n.d.r.: *Proprietario 3*)”.**

**Lo scrivente segnala che l’U.I. pignorata di cui al M.N. 678 sub 1 graffata con il M.N. 678 sub 2 è censita al C.F. – Comune di Vittorio Veneto – Sez. G – F° 4 e non nel Foglio 64 come indicato dal Notaio.**

**“\* Immobili foglio 4 particella 803 sub. 3 sub. 2 e sub. 1, foglio 4 particella 679 sub. 1 graffate particella 679 sub. 2, N.C.T. foglio 75 particelle 103 - 104 - 105 - 106 - 107 - 115 - 116- 117 - 120 - 121 - 122 - 545- 567 - 568 - 569 - 570 - 572- 802;**

**- A (n.d.r.: *Esecutato*), la quota dell'intero in proprietà in regime di separazione dei beni, è pervenuta per atto di compravendita del 29/04/2013 Numero di repertorio 7084/3963 Notaio DE CARLO SABBY Sede VITTORIO VENETO (TV) trascritto il 10/05/2013 nn. 15008/9618 da potere di ... (n.d.r.: *Proprietario 2*)**

**- A ... (n.d.r.: *Proprietario 2*), la quota dell'intera proprietà, è pervenuta per successione, in morte di ... (n.d.r.: *Proprietario 4*) e deceduto il 14/11/1982,**



*den. n. 63/349, trascritta il 02/08/1983 ai NN. 17541/14625 devoluta per testamento trascritto il 15/03/1983 ai nn. 4698/5700*

*N.B. Risulta trascritta il 15/03/1983 nn. 5700/4698, con atto del 11/02/1983 rep. n. 52575, accettazione d'eredità con adesione a disposizioni testamentarie, in morte di ... (n.d.r.: **Proprietario 4**), da parte degli eredi sig.ri ... (n.d.r.: **Proprietario 2**), (n.d.r.: **Erede 1**) e (n.d.r.: **Erede 2**).*

**Lo scrivente segnala che le U.I. pignorate di cui ai mappali N. 803 sub 1, N. 803 sub 2, N. 803 sub 3 e N. 6789 sub 1 graffato con il M.N. 678 sub 2 sono censite censita al C.F. – Comune di Vittorio Veneto – Sez. G – F° 4 e non nel solo F° 4 come indicato dal Notaio.**

L'identificazione dell'*Esecutato* e degli altri *Proprietari* e più in generale degli altri soggetti citati è contenuta nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

## **DIVISIBILITÀ**

In via del tutto generale, la divisione di un bene dovrebbe concretizzarsi con la formazione di immobili e/o di porzioni di essi autonomi e funzionali evitando di attribuire porzioni inidonee alla loro funzione economica e non eccessivamente gravate da pesi e servitù che potrebbero ridurre il loro valore. Nel caso in esame, il lotto unico è formato per l'intero della piena proprietà da un fondo rustico che, per motivi di funzionalità operativa, di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di organizzazione produttiva e di minori costi di gestione, ha maggiore valore se considerato nella sua interezza.

Una divisione dei beni pignorati, seppur possibile, comporterebbe una certa riduzione dell'appetibilità in quanto le diverse porzioni formate potrebbero risultare inidonee alla loro funzione economica e/o comunque con ridotta



potenzialità e/o gravate da pesi e servitù che dovranno essere eventualmente costituite.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che i beni oggetto di pignoramento e, più in generale il **lotto unico** formato, non sono comodamente divisibili.

### **VALORE ATTUALE DEL LOTTO UNICO**

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

#### **Per l'intero della proprietà**

#### **BENE 1**

#### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Sez. G – Foglio 4

**M.N. 803 sub 2**, via San Mor, piano T-1, cat. C/2, cl. 2, cons. 60 m<sup>2</sup>, S.C. 61 m<sup>2</sup>, R.C. 74,37

con ultimi dati derivanti da *“Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie”* e con l'annotazione *“di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. tv0397716 del 18/11/2011”*

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritto *“LOCALE DI DEPOSITO”*



## **BENE 2**

### CATASTO FABBRICATI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Sez. G – Foglio 4

**M.N. 803 sub 3**, via San Mor, piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. 40 m<sup>2</sup>, S.C. 43 m<sup>2</sup>, R.C. 49,58

con ultimi dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*” e con l’annotazione “*di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. tv0397716 del 18/11/2011*”

nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene descritto “*LOCALE DI DEPOSITO*”

## **BENE 3**

### CATASTO FABBRICATI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Sez. G – Foglio 4

**M.N. 803 sub 1**, via San Mor, piano T – partita A

con ultimi dati derivanti da “*COSTITUZIONE del 24/02/2009 Pratica n. TV0067728 in atti dal 24/02/2009 COSTITUZIONE (n. 820.1/2009)*”

nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene descritto “*B.C.N.C. AREA SCOPERTA DI MQ 410 COMUNE AI SUB 2-3*”

## **BENE 4**

### CATASTO FABBRICATI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Sez. G – Foglio 4

**M.N. 678 sub 1 graffato con il M.N. 678 sub 2**, via San Mor n. SNC, piano T-1, cat. C/2, cl. 2, cons. 123 m<sup>2</sup>, S.C. 293 m<sup>2</sup>, R.C. 152,46

con ultimi dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura*”



*dei dati di superficie” e con l’annotazione “di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. tv0397716 del 18/11/2011 -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)”*

nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene descritto “**LOCALE DI DEPOSITO**”

### **BENE 5**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Sez. G – Foglio 4

**M.N. 679 sub 1 graffato con il M.N. 679 sub 2**, via San Mor n. 37, piano T-1-2, cat. A/4, cl. 3, cons. 6,5 vani, S.C. totale 218 m<sup>2</sup> e totale escluse aree scoperte 218 m<sup>2</sup>, R.C. 297,43

con ultimi dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*” e con l’annotazione “*-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)*”

nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene descritto “**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**”

### **BENE 6**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 103 - prato arbor**, cl. 3, are 18.08, R.D. € 6,07 (L. 11.752), R.A. € 4,20 (L. 8.136)

con ultimi dati derivanti da “*Impianto meccanografico del 20/04/1976*”

### **BENE 7**



## CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 104 porz. AA - vigneto**, cl. 2, are 6.85, R.D. € 6,54, R.A. € 4,42

**M.N. 104 porz. AB – bosco misto**, cl. 2, are 4.47, R.D. € 0,58, R.A. € 0,09

con ultimi dati derivanti da “*TABELLA DI VARIAZIONE del 16/07/2024 Pratica n. TV0223940 in atti dal 11/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 223940.1/2024)*” e con l’annotazione “*di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2024) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 16/07/2024 all’Organismo Pagatore AVEPA con la domanda 5892397 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 12904466)*”

### **BENE 8**

## CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 105 - vigneto**, cl. 2, are 63.19, R.D. € 60,37 (L. 116.902), R.A. € 40,79 (L. 78.988)

con ultimi dati derivanti da “*REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 28/01/1994 COME DA MODELLO 26 (n. 1567.188/1990)*”

### **BENE 9**

## CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 106 - vigneto**, cl. 2, are 21.64, R.D. € 20,68 (L. 40.034), R.A. € 13,97 (L. 27.050)

con ultimi dati derivanti da “*REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti*”



*dal 28/01/1994 COME DA MODELLO 26 (n. 1567.189/1990)”*

**BENE 10**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 107 - vigneto**, cl. 2, are 31.30, R.D. € 29,91 (L. 57.905), R.A. € 20,21  
(L. 39.125)

con ultimi dati derivanti da *“FRAZIONAMENTO del 09/04/1983 in atti dal 30/09/1999 (n. 27.1/1983)”*

**BENE 11**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 115 porz. AA - vigneto**, cl. 2, are 6.30, R.D. € 6,02, R.A. € 4,07

**M.N. 115 porz. AB – bosco misto**, cl. 2, are 42.68, R.D. € 5,51, R.A. € 0,88

con ultimi dati derivanti da *“TABELLA DI VARIAZIONE del 16/07/2024 Pratica n. TV0226002 in atti dal 11/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 226002.1/2024)”* e con l’annotazione *“di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2024) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 16/07/2024 all'Organismo Pagatore AVEPA con la domanda 5892397 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 12904466)”*

**BENE 12**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 116 - prato**, cl. 6, are 25.17, R.D. € 2,60 (L. 5.034), R.A. € 3,25 (L.



6.293)

con ultimi dati derivanti da “*REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 28/01/1994 COME DA MODELLO 26 (n. 1567.194/1990)*”

### **BENE 13**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 117 - prato**, cl. 6, are 4.20, R.D. € 0,43 (L.840), R.A. € 0,54 (L. 1.050)

con ultimi dati derivanti da “*REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 28/01/1994 COME DA MODELLO 26 (n. 1567.195/1990)*”

### **BENE 14**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 120 - prato**, cl. 6, are 1.56, R.D. € 0,16 (L.312), R.A. € 0,20 (L. 390)

con ultimi dati derivanti da “*REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 28/01/1994 COME DA MODELLO 26 (n. 1567.191/1990)*”

### **BENE 15**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 121 – bosco misto**, cl. 2, are 20.71, R.D. € 2,67, R.A. € 0,43

con ultimi dati derivanti da “*TABELLA DI VARIAZIONE del 16/07/2024 Pratica n. TV0214684 in atti dal 10/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 214684.1/2024)*” e con l’annotazione “*di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2024) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il*



16/07/2024 all'Organismo Pagatore AVEPA con la domanda 5892397  
(Scheda validazione/fascicolo prot. n. 12904466)”

### **BENE 16**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 122 – bosco misto**, cl. 2, are 3.93, R.D. € 0,51, R.A. € 0,08

con ultimi dati derivanti da “*TABELLA DI VARIAZIONE del 16/07/2024 Pratica n. TV0217267 in atti dal 11/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 217267.1/2024)*” e con l’annotazione “*di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2024) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 16/07/2024 all'Organismo Pagatore AVEPA con la domanda 5892397 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 12904466)*”

### **BENE 17**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 545 porz. AA - vigneto**, cl. 2, are 0.11, R.D. € 0,11, R.A. € 0,07

**M.N. 545 porz. AB – seminativo**, cl. 4, are 0.59, R.D. € 0,15, R.A. € 0,12

con ultimi dati derivanti da “*TABELLA DI VARIAZIONE del 23/06/2021 Pratica n. TV0140480 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 140480.1/2021)*” e con l’annotazione “*di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il*



23/06/2021 all'Organismo Pagatore AVEPA con la domanda 5035389  
(Scheda validazione/fascicolo prot. n. 10116720)”

**BENE 18**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 567 – pascolo**, cl. 2, are 1.11, R.D. € 0,14 (L. 278), R.A. € 0,05 (L. 89)  
con ultimi dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 16/07/1979 in atti dal  
30/09/1999 (n. 55.1/1979)*”

**BENE 19**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 568 – vigneto**, cl. 2, are 1.22, R.D. € 1,17 (L. 2.257), R.A. € 0,79 (L.  
1.525)  
con ultimi dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 16/01/1979 in atti dal  
30/09/1999 (n. 55.2/1979)*”

**BENE 20**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 569 – prato arbor**, cl. 3, are 2.18, R.D. € 0,73 (L. 1.417), R.A. € 0,51  
(L. 981)  
con ultimi dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 16/01/1979 in atti dal  
30/09/1999 (n. 55.3/1979)*”

**BENE 21**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75



**M.N. 570 porz. AA - vigneto**, cl. 2, are 0.07, R.D. € 0,07, R.A. € 0,05

**M.N. 570 porz. AB – semin arbor**, cl. 3, are 0.05, R.D. € 0,02, R.A. € 0,02

con ultimi dati derivanti da “*TABELLA DI VARIAZIONE del 23/06/2021 Pratica n. TV0143069 in atti dal 17/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 143069.1/2021)*” e con l’annotazione “*di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 23/06/2021 all’Organismo Pagatore AVEPA con la domanda 5035389 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 10116720)*”

### **BENE 22**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 572 – prato**, cl. 6, are 0.01, R.D. € 0,01 (L. 2), R.A. € 0,01 (L. 3)

con ultimi dati derivanti da “*REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 28/01/1994 COME DA MODELLO 26 (n. 1567.196/1990)*”

### **BENE 23**

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 75

**M.N. 802 – vigneto**, cl. 2, are 31.20, R.D. € 29,81, R.A. € 20,14

con ultimi dati derivanti da “*Variazione del 12/02/2009 Pratica n. TV0041146 in atti dal 12/02/2009 (n. 41146.1/2009)*” e con l’annotazione “*di immobile: PART.LLA GENERATA DA TIPO DI FRAZ.VALIDO AI SOLI FINI COMMA 10 ART. 30 D.P.R. 380/2001*”

con le precisazioni richiamate nel precedente paragrafo “*identificazione*”



catastale” che qui, per brevità, si danno come identicamente riportate.

### **Con riguardo ai fabbricati**

Per l'intero della piena proprietà:

- U.I. di cui al M.N. 678 sub 1  
graffato con il M.N. 678 sub 2
- U.I. di cui al M.N. 679 sub 1  
graffato con il M.N. 679 sub 2
- U.I. di cui al M.N. 803 sub 2, N.  
803 sub 3 dotati di area scoperta  
pertinenziale di cui al M.N. 803  
sub 1 – B.C.N.C.

aventi

- la superficie lorda commerciale  
convenzionale di m<sup>2</sup> 457,5  
 $457,5 \text{ m}^2 \times 450,00 \text{ €/m}^2 =$  € 205.875,00
- l'area scoperta eccedente di m<sup>2</sup>  
1.076,40  
 $1.076,40 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 =$  € 10.764,00

### **Con riguardo ai terreni**

Per l'intero della piena proprietà:

- terreno di cui al M.N. 103
- terreno di cui al M.N. 104
- terreno di cui al M.N. 105
- terreno di cui al M.N. 106
- terreno di cui al M.N. 107



- terreno di cui al M.N. 115
- terreno di cui al M.N. 116
- terreno di cui al M.N. 117
- terreno di cui al M.N. 120
- terreno di cui al M.N. 121
- terreno di cui al M.N. 122
- terreno di cui al M.N. 545
- terreno di cui al M.N. 567
- terreno di cui al M.N. 568
- terreno di cui al M.N. 569
- terreno di cui al M.N. 570
- terreno di cui al M.N. 572
- terreno di cui al M.N. 802

di superficie complessiva pari a m<sup>2</sup>  
28.662 di cui:

- superficie destinata a vigneto  
D.O.C.G. CONEGLIANO  
VALDOBBIADENE – PROSECCO  
di m<sup>2</sup> 17.630

17.630 m<sup>2</sup> x 23,00 €/m<sup>2</sup> = € 405.490,00

- superficie destinata ad altre culture  
e/o qualità di m<sup>2</sup> 11.032

11.032 m<sup>2</sup> x 5,00 €/m<sup>2</sup> = € 55.160,00

**Somma complessivamente il valore dei  
fabbricati e dei terreni**

**€ 677.289,00**



A detrarre per:

- più probabili spese tecniche per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate, comprensiva di relazione puntuale e dettagliata dell'attuale stato di consistenza e di tutti gli allegati progettuali necessari, per tutte le più probabili prestazioni tecniche per dare corso agli adempimenti che si renderanno necessari, per la denuncia di variazione catastale e le pratiche catastali in generale, ogni onere compreso

€ - 15.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO

€ 662.289,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, e le relative indeterminanze a cui va incontro l'aggiudicatario quali la difficoltà a visionare l'immobile, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili, la vendita senza la garanzia per i vizi sul bene, l'eventuale necessità di liberare l'immobile da beni mobili presenti all'interno, ecc., si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato

€ - 132.457,80

**VALORE BASE DEL LOTTO UNICO**

€ 529.831,20

**che si arrotonda a**

€ **530.000,00**



diconsi euro cinquecentotrentamila / 00.

## RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Lo scrivente Esperto Stimatore inviava in data 09/03/2026 la bozza di perizia di stima dei beni a:

- **Avv. Elena Fraternali Orcioni**, legale di [REDACTED]  
[REDACTED] quale mandataria di [REDACTED]  
- *creditrice procedente* - tramite pec all'indirizzo  
[elenafraternaliorcioni@ordineavvocatiroma.org](mailto:elenafraternaliorcioni@ordineavvocatiroma.org)
- **Avv. Federico Casa**, legale di [REDACTED]  
[REDACTED] - *intervenuta* - tramite pec all'indirizzo  
[federico.casa@ordineavvocativicenza.it](mailto:federico.casa@ordineavvocativicenza.it)
- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] - *intervenuta* - tramite raccomandata A.R.  
all'indirizzo ove è domiciliato il sig. [REDACTED] che la  
rappresenta e difende nonché tramite pec all'indirizzo indicato  
nell'intestazione del ricorso per intervento:  
[ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it)
- **Avv. Enrico Merlo**, legale di [REDACTED] -  
*intervenuta* - tramite pec all'indirizzo  
[enricomerlo@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:enricomerlo@pec.ordineavvocatitreviso.it)
- **Avv. Marco Zanon**, legale di [REDACTED]  
[REDACTED] - *intervenuta* - tramite pec



all'indirizzo

[marcozanon@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:marcozanon@pec.ordineavvocatitreviso.it)

- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite e-mail pec all'indirizzo [ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it](mailto:ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it)
- **Avv. Mirco De Zotti**– legale dell'*Esecutato* tramite pec all'indirizzo [mircodezotti@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:mircodezotti@pec.ordineavvocatitreviso.it)
- **Avv. Andrea Bortolotto**– legale del *Conduttore* tramite pec all'indirizzo

[andreabortolotto@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:andreabortolotto@pec.ordineavvocatitreviso.it)

assegnando a tutti tempo fino al giorno 24/03/2026 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa pervenivano osservazioni dall'Avv. Federico Casa, legale dell'intervenuta [REDACTED] (cfr. allegato **sub 11** alla presente perizia di stima).

#### Sulla decurtazione applicata

Il legale della Parte intervenuta presenta osservazioni relativamente all'abbattimento del valore di stima nella misura percentuale del 20% applicato dallo scrivente Esperto Stimatore.

A tal riguardo il sottoscritto fa presente che le linee guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso, redatte dalla Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche del territorio della provincia di Treviso, prevedono, considerate le differenze tra vendita all'asta e vendita nel libero mercato, di *“indicare la percentuale di abbattimento da applicare al valore di mercato (nella maggior parte dei casi fino al 25%) per determinare il valore di vendita forzata”*.



Il sottoscritto, tenuto conto delle peculiarità della procedura, quali l'eventuale difficoltà a visionare l'immobile, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili e la vendita senza la garanzia per i vizi sui beni, ritiene che la percentuale di abbattimento indicata in perizia pari al 20% sia congrua per gli immobili oggetto di stima.

### Conclusioni

Considerato quanto sopra, lo scrivente conferma il contenuto della propria perizia di stima.



## ALLEGATI

- 1) identificazione dell'*Esecutato* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) documentazione catastale relativa ai beni costituenti il lotto unico;
- 3) atto di compravendita in data 29/04/2013 al rep. N. 7084 racc. 3963 del Notaio Sabby De Carlo;
- 4) ispezione ipotecaria ordinaria effettuata in data 31/12/2025 per dati anagrafici dell'*Esecutato*;
- 5) documentazione fotografica dei beni pignorati;
- 6) elaborazioni cartografiche effettuate sul sito della Regione Veneto;
- 7) riscontro dell'Agenzia delle Entrate in data 07/10/2025 con allegata la nota di registrazione del contratto di locazione reperito in archivio di cui alla registrazione N. 105 Serie 3T in data 10/01/2019;
- 8) contratto di locazione registrato a Conegliano al N. 105 Serie 3T in data 10/01/2019 e successive modifiche/integrazioni;
- 9) documentazione tecnica edilizia fornita in copia dal Comune di Vittorio Veneto (TV);
- 10) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) in data 23/10/2025 al prot. 0041278/2025;
- 11) osservazioni dell'Avv. Casa, legale dell'intervenuta [REDACTED]  
[REDACTED]

Montebelluna, 25 marzo 2026

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Lanfranco Tesser

