

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 99/2023

Relazione dell'esperto stimatore.

La sottoscritta arch. Franca Bertok, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominata per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c. in data 01/03/2024; prestava giuramento telematico il 06/03/2024.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 09/10/2024.

In data 14/06/2024 si è svolto il sopralluogo, presenti il Custode del bene e l'assegnataria della casa coniugale Soggetto "2" senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico di massima e fotografico.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita – intera piena proprietà

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di una casa a più livelli, porzione a un piano, parte a due piani e a tre piani fuori terra e un interrato, area scoperta e appezzamenti di terreno a vigneto e a prato formanti un unico corpo.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31017 PIEVE DEL GRAPPA (TV) – via Santa Lucia 26/C

Si accede all'immobile, sia pedonalmente che con automezzo, da via Santa Lucia e successivamente attraverso un breve tratto di carrareccia di accesso, che insiste sui mappali MN 2413, 465, 734, 527, con la prima parte cementata poi a ghiaino, si raggiunge il cancello carrabile motorizzato, in metallo a due ante, che immette allo spazio retrostante la casa, finito a ghiaino e prato. Attraverso tre gradini in pietra si accede al camminamento esterno che contorna la casa a dal quale si accede



all'immobile. Si accede ai terreni, che si trovano in continuità morfologica tra loro e formano un corpo unico, sempre dalla medesima strada via S. Lucia e poi dalla carrareccia di accesso. I MN 2404, 527, 682, 683, 674, 686, 632 hanno inoltre un accesso secondario ad uso agricolo, dal sentiero denominato "Helga Guadagnini" del Comune di Crespano che li costeggia, al momento del sopralluogo non mantenuto e inaccessibile, attraverso un cancelletto in ferro e rete metallica .

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA (codice M422) – FOGLIO 11

Catasto fabbricati

MN 2553 – sub. 6 – via S. Lucia - Piano T-1-2 – Cat. A/7 – Cl. 2 – vani 9 - superficie catastale mq 274 – escluse aree scoperte mq 274 - RC € 906,38

MN 2553 – sub. 7 – via S. Lucia - Piano S1-T – Cat. C/2 – Cl. 2 – consistenza mq 120 - superficie catastale mq 162 – RC € 167,33

MN 2553 – sub. 8 – via S. Lucia - Piano T – Cat. C/6 – Cl. 2 – consistenza mq 37 - superficie catastale 40 mq – RC € 55,42

MN 2553 – sub. 9 – via S. Lucia - Piano T – B.C.N.C. ai sub 6 e sub. 7 (ingresso)

MN 2553 – sub. 10 – via S. Lucia - Piano T – B.C.N.C. ai sub 6 - sub. 7 – sub. 8 (area di corte)

COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA Sezione CRESpano DEL GRAPPA (codice M422A) – FOGLIO 11

Catasto terreni

MN 2553 – ente urbano – ha 0.12.19

MN 527 – seminativo arborato – classe 3 – ha 0.42.43 – R.D. € 28,49 – R.A. € 15,34

MN 528 – prato – classe 3 – ha 0.35.83 – R.D. € 11,10 – R.A. € 10,18

MN 540 – fabbricato diruto – ha 0.00.84



MN 632 – bosco misto – classe 2 – ha 0.13.82 – R.D. € 2,14 – R.A. € 0,29

MN 677 – seminativo arborato – classe 3 – ha 0.16.96 – R.D. € 11,39 – R.A. € 6,13

MN 678 – seminativo arborato – classe 3 – ha 0.20.07 – R.D. € 13,47 – R.A. € 7,26

MN 679 – seminativo arborato – classe 3 – ha 0.24.99 – R.D. € 16,78 – R.A. € 9,03

MN 680 – seminativo arborato – classe 3 – ha 0.04.61 – R.D. € 3,10 – R.A. € 1,67

MN 682 – seminativo arborato – classe 3 – ha 0.10.35 – R.D. € 6,95 – R.A. € 3,74

MN 683 – seminativo arborato – classe 3 – ha 0.12.07 – R.D. € 8,10 – R.A. € 4,36

MN 684 – seminativo arborato – classe 3 – ha 0.12.18 – R.D. € 8,18 – R.A. € 4,40

MN 685 – prato – classe 3 – ha 0.18.55 – R.D. € 5,75 – R.A. € 5,27

MN 686 – prato – classe 3 – ha 0.21.16 – R.D. € 6,56 – R.A. € 6,01

MN 2402 – seminativo - classe 3 – ha 0.12.46 – R.D. € 8,04 – R.A. € 4,18

MN 2403 – seminativo – classe 3 – ha 0.00.40 – R.D. € 0,26 – R.A. € 0,13

MN 2404 – incolto produttivo – classe U – ha 0.06.76 – R.D. € 0,24 – R.A. € 0,10

MN 2405 – incolto produttivo – classe U – ha 0.00.35 – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01

MN 465 – seminativo – classe 3 – ha 0.17.83 – R.D. € 11,51 – R.A. € 5,99

MN 734 – prato – classe 3 – ha 0.06.60 – R.D. € 2,05 – R.A. € 1,87

MN 2413 – prato – classe 3 – ha 0.43.30 – R.D. € 13,42 – R.A. € 12,30

MN 2414 – prato – classe 3 – ha 0.04.00 – R.D. € 1,24 – R.A. € 1,14

MN 2415 – prato – classe 3 – ha 0.01.50 – R.D. € 0,46 – R.A. € 0,43

Tutti i mappali risultano intestati a Soggetto “3” per effetto dell’atto di compravendita

Notaio Antonucci Antonello di Bassano del Grappa (VI) del 07/11/2011 rep.

151747/9928 trascritto il 08/11/2011 ai n. 37472/24216 dichiarato nullo dalla Corte

d’Appello di Venezia per simulazione (vedi § “Ditta intestataria e titolo di provenienza”).

Nota. Gli immobili oggetto della presente relazione con variazione territoriale del



30/01/2019 in atti dal 14/03/2019 (n. 7/2019), L.R. 24/01/2019 n. 2, provenienti dal Comune di Crespano del Grappa sono stati catastalmente trasferiti al Comune di Pieve del Grappa.

Il MN 2553 deriva per fusione dai MN 681 e MN 687.

CONFINI DEL LOTTO

Catasto fabbricati

MN 2553 – sub. 6 abitazione – al piano terra da Nord in senso orario: con sub. 10 BCNC area esterna, sub. 8 autorimessa, sub. 9 BCNC ingresso, sub. 7 deposito (scala); a piano primo e secondo con affaccio su area scoperta sub. 10.

MN 2553 – sub. 7 vano scala e interrato – al piano terra da Nord in senso orario: sub. 10 area esterna, sub. 6 abitazione, sub. 9 BCNC ingresso; a piano interrato con muri contro terra.

MN 2553 – sub. 8 autorimessa – piano terra da Nord in senso orario: sub. 10 area esterna (in parte contro terra), sub. 6 abitazione.

MN 2553 – sub. 9 BCNC ingresso – piano terra da Nord in senso orario: sub. 7 vano scala, sub. 6 abitazione, sub. 10 area esterna.

MN 2553 – sub. 10 BCNC area esterna – da Nord in senso orario: MN 527, MN 682, MN 683, MN 678, MN 540, MN 677.

Catasto terreni

I mappali 527, 528, 540, 677, 678, 679, 680, 682, 683, 684, 685, 686, 2402, 2403, 2404, 2405, 465, 734, 2413, 2414, 2415 formano un corpo unico e confinano da Nord in senso orario con i mappali 2408, strada comunale (sentiero Helga Guadagnini), 314, 493*, 313*, 312*, 2605, 2604, 2603, 2398, 2401, 2400, 529, 2406, 2407, 2408, 2421. *altro foglio in Comune di Borso fg. 18

Il MN 632 separato dal corpo unico sopra descritto dalla strada comunale (sentiero



Helga Guadagnini) confina da Nord in senso orario con MN 106, corso d'acqua, MN 570, sentiero.

Nota. Nel sopralluogo non è stato riscontrato alcun elemento visibile del fabbricato diruto identificato al Catasto Terreni sul MN 540.

DITTA INTESTATARIA E TIPOLO DI PROVENIENZA

All'Esecutato "1" gli immobili sono pervenuti con gli atti di compravendita:

- quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione atto Notaio Francesco Imparato di Asolo del 09/11/1999 n. 74943 trascritto il 13/11/1999 ai n. 39842/25510;
- quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione atto Notaio Francesco Imparato di Asolo del 26/01/2001 n. 82844 trascritto il 03/02/2001 ai n. 4293/3160 – 4294/3161 – 4295/3162.

Precisazioni.

- I MN 684 e 687 Catasto Terreni, atto Notaio Imparato n. 74943 del 09/11/1999, sono stati soppressi e uniti fra loro generando il terreno MN 2553 attualmente ente urbano.
- All'atto di compravendita Notaio Antonucci Antonello di Bassano del Grappa (VI) del 07/11/2011 rep. 151747/9928 trascritto il 08/11/2011 ai n. 37472/24216 in cui Esecutato "1" vende a Soggetto "3" la piena proprietà dei beni (rif. Notaio Francesco Imparato n. 74943 del 09/11/1999 e n. 82844 del 26/01/2001), è annotata a margine: "Annotazione n. 12294/1716 del 03/04/2019 – nullità mediante la quale la Corte d'Appello di Venezia ha dichiarato la simulazione assoluta dell'atto di compravendita sopra descritto e per l'effetto dichiara nullo predetto atto con annotazione ex art. 2655 C.C."

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE RELATIVE AL COMPENDIO



Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione in data 18/09/2007 n.ri 44891/24537

Atto esecutivo o cautelare – ricorso ex. Art. 700 C.P.C. Tribunale di Treviso del 12/09/2007 rep.n. 6383/2007 a favore di Soggetto “2” contro Esecutato “1” gravante sui beni in Crespano del Grappa (TV) Fg. 11 MN 527-528-540-632-677-578-679-680-681-682-683-684-685-686-687.

Trascrizione in data 11/10/2007 n.ri 48368/26326

Atto giudiziario – ordinanza presidenziale assegnazione casa coniugale Tribunale di Treviso del 25/09/2007 rep.n. 6383/2007 a favore di Soggetto “2” contro Esecutato “1” relativamente ai beni in Crespano del Grappa (TV) Fg. 11 MN 527-528-540-632-677-678-679-680-682-683-684-685-686 e MN 681-687 soppressi e uniti tra loro generando il MN 2553.

Trascrizione in data 24/11/2011 n.ri 39633/25675

Domanda giudiziale - Accertamento simulazione atti Tribunale di Treviso – Sez. dist. Castelfranco Veneto (TV) del 22/11/2011 rep.n. 2772/2011 a favore di Soggetto “2” contro Esecutato “1” e Soggetto “3” gravante sui beni Crespano del Grappa Fg. 11 MN 2553 sub. 6-7-8-9-10, Fg. 11 MN 686-684-683-679-678-632-528-527-685-682-680-677-540-2415-2414-2413-734-465-2405-2404-2403.

Nella nota viene indicato il terreno in Crespano del Grappa Fg. 11 MN 2042 di 12 are e 46 centiare quando dalle ispezioni presso il competente ufficio catastale detto terreno non risulta censito al Catasto, presumibilmente un errore materiale di trascrizione del numero di mappale per inversione di due cifre.

Trascrizione in data 24/11/2011 n.ri 39634/25676

Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione concesso con atto ai rogiti Tribunale di Treviso – Sez. dist. Castelfranco Veneto (TV) del 22/11/2011 rep.n.



2772/2011 a favore di Soggetto "2" contro Esecutato "1" e Soggetto "3" gravante sui beni Crespano del Grappa Fg. 11 MN 2553 sub. 6-7-8-9-10, Fg. 11 MN 686-684-683-679-678-632-528-527-685-682-680-677-540-2415-2414-2413-734-465-2405-2404-2403.

Nella nota viene indicato il terreno in Crespano del Grappa Fg. 11 MN 2042 di 12 are e 46 centiare quando dalle ispezioni presso il competente ufficio catastale detto terreno non risulta censito al Catasto, presumibilmente un errore materiale di trascrizione del numero di mappale per inversione di due cifre.

Trascrizione in data 27/03/2012 n.ri 9575/7139

Domanda giudiziale – Opposizione di terzo contro sentenze Tribunale di Treviso – Sez. dist. Castelfranco Veneto (TV) del 23/12/2011 rep.n. 1491 a favore di Soggetto "2" contro Esecutato "1" e Soggetto "3" gravante sui beni Crespano del Grappa Fg. 11 MN 2553 sub. 6-7-8-9-10, Fg. 11 MN 686-684-683-679-678-632-528-527-685-682-680-677-540-2415-2414-2413-734-465-2405-2404-2403-2402.

Trascrizione in data 19/10/2017 n.ri 35724/24698

Verbale di pignoramento immobili del 09/10/2017 rep. 10070/2017 Tribunale di Treviso (TV) a favore di Soggetto "5" contro Soggetto "3" gravante per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni Comune di Crespano del Grappa (TV), Fg. 11, MN 527-528-540-632-677-678-679-680-682-683-684-685-686, Fg. 11 MN 2553 sub. 6-7-8 e Fg. 11 MN 2553 sub. 9 e sub. 10 relativamente alla quota condominiale non precisata di Crespano del Grappa (TV).

Trascrizione in data 17/06/2020 n.ri 17947/12025

Locazione ultranovennale concesso con atto ai rogiti Notaio Loretto Stefano di Thiene (VI) del 16/06/2020 rep.n. 12297/9696 a favore di Soggetto "4" contro Esecutato "1" gravante sui beni Pieve del Grappa (TV) Fg. 11 MN 465-734-2402-2403-2405-2413-



2414-2415.

Trascrizione in data 28/10/2022 n.ri 42759/29647

Verbale di pignoramento immobili del 16/09/2022 rep. 370 Tribunale di Treviso (TV) a favore di Soggetto "6" e Soggetto "7" contro Soggetto "3" (rif. Es.imm. 630/2017 Trib.Treviso) gravante per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni Comune di Crespano del Grappa (TV), Fg. 11, MN 2553 sub. 6-7-8 Fg. 11 MN 465-2402-2403-2404-2405-734-2413-2414-2415-677-680-682-685-527-632-678-679-683-684-686-540 e altri beni non oggetto di questa esecuzione.

Trascrizione in data 17/03/2023 n.ri 9970/7157

Verbale di pignoramento immobili del 16/03/2023 rep. 128/2023 Tribunale di Treviso (TV) a favore di Soggetto "2" contro Esecutato "1" gravante per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni Comune di Crespano del Grappa (TV), Fg. 11, MN 2553 sub. 6-7-8-9-10 - Fg. 11 MN 527-528-540-632-677-678-679-680-682-683-684-685-686-2402-2403-2404-2405-465-734-2413-2414-2415.

Trascrizione in data 15/06/2023 n.ri 22244/16037

Verbale di pignoramento immobili del 06/06/2023 rep. 3378 U.N.E.P. Tribunale di Treviso (TV) a favore di Soggetto "8" contro Esecutato "1" gravante per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni Comune di Crespano del Grappa (TV), Fg. 11, MN 2553 sub. 6-7-8 Fg. 11 MN 2402-2403-2404-2405-465-734-2416-2414-2415-540-677-680-682-685-527-528-632-678-679-683-684-686 Fg. 11 MN 2553 sub. 9-10 MN 681-687-2553.

Iscrizioni pregiudizievoli

Iscrizione in data 11/10/2019 n.ri 39171/6432

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo Notaio Imparato Francesco di Asolo (TV) del 09/11/1999 rep.n. 74944 a favore di Soggetto "8" contro Esecutato "1". Ipoteca €



348.608,41 capitale € 232.405,60. Gravante sulla piena proprietà dei beni siti in Pieve del Grappa (TV), Sez. A Fg. 11, MN 527-528-540-632-677-678-679-680-682-683-684-685-686 Fg. 11 MN 2553 sub. 6-7-8.

Nota. La presente è in rinnovazione di ipoteca iscritta il 13/11/1999 n.ri 39843/8817.

Iscrizione in data 16/11/2021 n.ri 46049/7472

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo Notaio Imparato Francesco di Asolo (TV) del 11/12/2001 rep.n. 87959 a favore di Soggetto "8" contro Esecutato "1". Ipoteca € 156.000,00 capitale € 104.000,00. Gravante sulla piena proprietà dei beni siti in Pieve del Grappa (TV), Sez. A Fg. 11, MN 527-528-540-632-677-678-679-680-682-683-684-685-686 Fg. 11 MN 2553 sub. 6-7-8.

Nota. La presente è in rinnovazione di ipoteca iscritta il 15/12/2001 n.ri 51082/9104.

Iscrizione in data 25/02/2011 n.ri 6618/1409

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo Tribunale di Treviso del 31/01/2011 rep.n. 77 a favore di Soggetto "3" contro Esecutato "1". Ipoteca € 654.130,50 capitale € 650.000,00. Gravante sulla piena proprietà dei beni siti in Pieve del Grappa (TV), Fg. 11, MN 527-528-540-632-677-678-679-680-682-683-684-685-686-687

Iscrizione in data 03/04/2019 n.ri 12302/1874

Ipoteca giudiziale – sentenza di separazione personale Tribunale di Treviso del 25/11/2014 rep.n. 2909/2014 a favore di Soggetto "2" contro Esecutato "1". Ipoteca € 290.000,00 capitale € 250.000,00. Gravante sulla piena proprietà dei beni siti in Crespano del Grappa (TV), Fg. 11, MN 2553 sub. 6-7-8-9-10 e Fg. 11 MN 686-684-683-679-678-632-528-527-685-682-680-677-540-2415-2414-2413-734-465-2405-2404-2403-2402.

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO

I beni pignorati, casa e terreni, si trovano a Pieve del Grappa (TV), tra le frazioni S.



Lucia e Cassanego, situati in buona posizione rivolta al soleggiamento, marginale rispetto ai centri abitati; la casa dista circa 2 km da Crespano del Grappa e 4 km da Borso del Grappa; si trova in posizione isolata in zona a forte carattere rurale. La strada che da Crespano raggiunge l'immobile è piuttosto sconnessa e lungo il percorso si trovano case unifamiliari sparse, interventi di recupero di case agricole; non vi sono servizi di quartiere nelle immediate vicinanze, sono disponibili nel raggio di circa 2 km: sportello bancario, scuola materna, bar, piccole rivendite di generi alimentari, farmacia.

Casa. Si tratta di un'unità immobiliare ad uso abitativo dotata di autorimessa e di ampio terreno di pertinenza, disposta su più livelli nei vari corpetti di cui è composta, da uno a tre piani fuori terra, da un piano interrato adibito ad accessori e dall'area scoperta esterna. L'immobile deriva originariamente da un edificio rurale oggetto di successivi ampliamenti e ristrutturazioni a partire dagli anni '90. Gli appezzamenti di terreno a vigneto e a prato che contornano l'immobile si trovano in continuità con il terreno intorno alla casa. L'area scoperta della casa è finita a prato, l'area carrabile è in ghiaio sciolto mentre i camminamenti pedonali intorno alla casa sono in pietre. Nel terreno, lato Nord dell'immobile, mi riferisce il Soggetto "2" si trova una cisterna con pompa per il recupero dell'acqua piovana per l'irrigazione dell'area a verde.

Terreni. Sono terreni di moderata pendenza, ben esposti al soleggiamento, tenuti per la maggior parte a prato con la presenza di alcune alberature ed arbusti ad eccezione del MN 632 di natura boschiva a cui non è stato possibile accedere per la presenza di folta vegetazione. Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano sufficientemente curati, con recente taglio del fieno.

Il Lotto nel suo complesso è così formato.

CASA MN 2553 SUB. 6 – SUB. 9



(superfici interne indicate come semplici descrittori della consistenza)

- piano terra: ingresso h ml 2,28/2,47 (mq 19,80), wc h 2,30 (mq 3,35), soggiorno h 2,28/2,47 (mq 27,73), veranda h 3,23/3,48-2,58/2,82 (mq 18,58), cucina h 2,28/2,48 (mq 21,76), dis. (mq 2,15); superficie lorda piano terra mq 110,16;

- piano primo: disimpegno h ml 2,28 (mq 5,07), camera 1 h 2,30/2,50-2,63/3,00/3,20 (mq 27,73), camera 2 h 2,28/2,47 (mq 13,70), camera 3 h 3,27/3,50/3,80-2,62/2,87 (mq 27,55), ripostiglio - ora allestito a camera - (mq 20,78), bagno (mq 4,35); superficie lorda piano primo mq 147,12;

- piano secondo: camera 4 h 1,32/1,50-2,48/2,70 (mq 16,53), bagno h 1,28/1,50 (mq 3,58); superficie lorda piano secondo mq 42,10.

Dimensioni

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Piano terra	110,16	1,00	110,16
Piano primo	147,12	0,90	132,41
Piano secondo	42,10	0,80	33,68
Veranda	22,24	0,50	11,12
Sommano		mq/comm	287,37

Finiture e impianti sub. 6 – sub. 9

L'immobile allo stato attuale deriva da un fabbricato rurale oggetto di ristrutturazioni e ampliamenti che si sono susseguiti negli anni; il grado di finitura dell'unità abitativa in generale è da considerarsi in generale buono/ottimo: pavimenti in legno, soffitti con travi in legno sbiancato a piano terra, al naturale agli altri piani, tavelle in cotto tra le travi nel sottotetto, tetto che non presenta all'apparenza infiltrazioni, infissi ben mantenuti, stufa in maiolica in cucina e grande stufa tipo "stube" posizionata tra veranda e soggiorno; scala in legno con parapetto in ferro lavorato a semplice



disegno; finiture dell'impianto elettrico di pregio (impianto esterno in treccia con scatole in ceramica); grande caminetto esterno in muratura, ridossato alla parete a confine con la cucina.

Pavimenti. Legno nei vani del piano terra, primo e secondo. Rivestimenti. Piastrelle ceramiche nei bagni e in cucina. Serramenti. Porte interne in legno verniciate di colore chiaro, ad anta e alcune scorrevoli a scomparsa; serramenti finestre in legno con vetrocamera, mi riferisce Soggetto "2" che a piano terra e in una camera a piano primo sono antisfondamento e antintrusione; la porta di ingresso è dotata di cancello metallico con chiusura con chiave. Oscuri in legno tinteggiato colore bordeaux; davanzali in marmo, scelta commerciale. Scala. Scale interne in legno. Tinteggiature. Tinteggiatura a civile. In alcuni punti sono state lasciate a vista le pietre della casa originaria. Impianto idrico-sanitario. Sanitari e rubinetteria in buono stato, scelta commerciale; piano terra: lavabo e wc; piano primo bagno 1: 2 lavabi, wc, bidet; bagno 2: vasca, wc, lavabo; piano secondo: doccia, wc, bidet, lavabo. Impianto di riscaldamento. Autonomo con radiatori in alluminio, caldaia a gasolio collocata in lavanderia a piano interrato (sub. 7). Si evidenzia che la sua collocazione non è a norma in quanto andrebbe separata dalla lavanderia stessa con muratura e porta tagliafuoco. Il Soggetto "2" mi riferisce che per la cottura dei cibi è presente un serbatoio GPL interrato esterno. Impianto elettrico. Con quadro salvavita, verosimilmente a norma. Impianto citofonico. Con videocitofono. Impianto televisivo. Presa televisiva. Impianto antifurto. Interno presente, esterno perimetrale predisposto. Acqua. Approvvigionamento da acquedotto pubblico. Fognatura. vasche di decantazione e filtraggio a svuotamento periodico posizionate in giardino e dispersione nel terreno per subirrigazione. Energia elettrica. Allacciamento a rete. Da ricerca sul portale della Regione Veneto l'immobile risulta privo di Attestato di



Prestazione Energetica; dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene potrebbe essere individuato in una classe di qualità media.

INTERRATO MN 2553 SUB. 7

(superfici interne indicate come descrittori della consistenza)

- dis 1 (mq 3,85), dis. 2 h 2,70 (mq 25,80), palestra h 2,70 (mq 40,60), cantina h 2,50 (mq 20,00), vano tecnico h 2,50 (mq 5,70), lavanderia h 2,38 (mq 22,90); superficie utile piano interrato mq 151,65.

Dimensioni

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Piano interrato	151,65	0,50	75,83
Sommano		mq/comm	75,83

Finiture e impianti sub. 7

Tutto il piano interrato presenta problemi di umidità lungo il perimetro a terra delle murature contro terra in special modo in lavanderia, presumibilmente per la risalita dell'acqua o per insufficiente isolamento delle pareti esterne contro terra. Nella lavanderia è stato collocato il bruciatore a gasolio per il riscaldamento che, come descritto nel paragrafo precedente, non è a noma in quanto andrebbe separato dalla lavanderia stessa con muratura e porta tagliafuoco REI adeguata. Il vano tecnico è occupato dagli armadi dei quadri elettrici.

Pavimenti in listoni di legno nei disimpegni e in palestra; in piastrelle in lavanderia e vano tecnico, in mattoni in cantina. Porte in legno tinteggiate chiaro, serramenti in legno con vetrocamera verso le bocche di lupo. Impianto idrico-sanitario. Lavanderia con wc, doccia e attacchi lavatrice. Impianto di riscaldamento ed elettrico.

AUTORIMESSA MN 2553 SUB. 8

(superfici interne indicate come descrittori della consistenza)



- autorimessa h 2,55-2,47/2,27 (mq 31,62), vano tecnico h 1,70 (mq 9,38); superficie lorda mq 48,55; superficie lorda mq 48,55.

Dimensioni

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Piano terra	48,55	0,50	24,28
Sommano		mq/comm	24,28

Finiture e impianti sub. 8

L'autorimessa ha accesso dall'esterno con ampio portone basculante e da un piccolo disimpegno che la collega con la cucina, dotato di porta anti effrazione verso l'autorimessa; il soffitto è rivestito in legno con trave centrale in metallo. Sul lato Nord è presente un vano tecnico, posto a una quota inferiore dell'autorimessa di circa cm 20, e di minore altezza.

Pavimento in piastrelle di cotto. Basculante di tipo rinforzato ad azionamento elettrificato; porta blindata rivestita in legno verso l'abitazione. Infissi in ferro. Allacciamento rete elettrica.

AREA SCOPERTA MN 2553 SUB. 10

In riferimento all'area scoperta si precisa che non è stato compiuto un rilievo geometrico del fondo, ritenendo sufficiente dedurre la superficie dai grafici e dalle planimetrie acquisite presso gli pubblici uffici.

Si relaziona che la recinzione in ritti e rete metallica non coincide con il sedime del MN 2553 sub. 10, area di stretta pertinenza del fabbricato, ma ricomprende porzioni degli altri mappali, anche questi oggetto di esecuzione, che contornano il subalterno; a solo scopo di esempio, sul lato Est della casa, la recinzione è collocata al bordo del MN 682 verso il sentiero pedonale; in tale posizione è presente un cancelletto in rete metallica. Il posizionamento della recinzione presumibilmente coincide con il tracciato



indicato nell'Autorizzazione rilasciata dal Comune di Pieve del Grappa n. 64 del 28/06/2003. Il terreno è mantenuto a prato con la presenza di alcune essenze arboree ed arbustive; al momento del sopralluogo appariva per la maggior parte curato. Sul perimetro dell'immobile vi sono camminamenti in pietra e in prossimità dell'accesso al garage si trova una modesta costruzione adibita a legnaia e ricovero piccoli attrezzi, non autorizzata.

Dimensioni

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Area esterna	1.038,00	0,15	155,71
Arrotondato		mq/comm	156,00

Consistenza immobile

La consistenza dell'immobile risulta essere

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Casa			287,37
Interrato			75,83
Autorimessa			24,28
Area esterna			156,00
Sommano		mq/comm	543,48

MAPPALI MN 527-528-540-632-677-678-679-680-682-683-684-685-686

I mappali non sono in conduzione, sono per la maggior parte a prato e in alcune aree a boscaglia bassa; sul MN 540 non è stato riscontrato alcun elemento visibile del fabbricato diruto identificato al Catasto Terreni; il MN 632 posto ad est della strada campestre è di natura boschiva.

DIMENSIONI

Mappale	Fabbr. Diruto	Seminat arbor	Prato	Bosco misto



527		4.243		
528			3583	
540			84	
632				1.382
677		1.696		
678		2.007		
679		2.499		
680		461		
682		1.035		
683		1.207		
684		1.218		
685			1.855	
686			2.116	
Totale seminativo arborato		Mq 14.366		
Totale prato			Mq 7.638	
Totale bosco misto				Mq 1.382

MAPPALI MN 465 – 734 – 2402 – 2413

Descrizione. I mappali sono condotti dalla Società Soggetto “4” e dichiarati a vigneto e tara come da documentazione ricevuta da AVEPA.

Il vigneto è situato su un terreno esposto a sud con una discreta pendenza e una sistemazione che segue le linee di livello naturali a cavalcapoggio. Risulta allevato con sistema a spalliera con l'utilizzo di pali in corten posizionati con un interasse di 4,5 m sulla fila. L'impalcatura presenta tre fili di ferro (di cui uno di banchina) e due fili necessari per il palizzamento. La struttura si completa con i tiranti di testata opportunamente ancorati e con attrezzature minori per la tensione dei fili e la gestione



dei tralci.

La coltivazione risulta in uno stato di pessima gestione agronomica sia della fila che dell'interfila che sembrano essere lasciate allo sviluppo naturale delle specie erbacee senza i necessari sfalci. La gestione della chioma evidenzia la mancanza dei necessari interventi di potatura verde. Anche gli interventi effettuati in potatura di allevamento non sono stati gestiti in modo razionale.

Il vigneto evidenzia la presenza di molte fallanze: le prime 4 file e circa metà della 5 fila, a Nord dell'appezzamento verso la via di accesso, risultano prive di piante (molto probabilmente per questa porzione di vigneto è stata prevista la struttura ma non sono state messe a dimora le barbatelle per mancanza di autorizzazione);

le ulteriori 8 file, proseguendo verso Sud, evidenziano la presenza del vitigno a bacca nera (Cabernet Carbon) con fallanze stimabili pari al 20-25% e caratteri di sofferenza su circa il 20% della vegetazione presente;

gli ultimi 4 filari a sud del vigneto sono investiti a Muscaris B. In questo caso le fallanze stimabili risultano pari a circa il 10% delle piante. Anche in questo caso sono evidenti le problematiche gestionali in precedenza citate.

Per la porzione del vigneto investito a Carbernet Carbon, a seguito di tutte le motivazioni esposte e delle osservazioni effettuate, si stima una potenzialità produttiva di 40-50 ql/ha, di molto inferiore alla potenzialità media ordinaria; per la porzione investita a Muscaris B invece, si stima un livello produttivo più ordinario con una resa che può raggiungere i 120 -140 ql/ ha (a seconda dell'andamento stagionale).

DIMENSIONI

Mappale	Sup. catastale mq	Anno impianto	Varietà	Sup. vitata mq
465	1.783	2021	Muscaris B	1.086
465		2021	Cabernet - Carbon N.	400



734	660	2021	Muscaris B	44
2402	1.246	2021	Cabernet - Carbon N.	280
2413	4.330	2021	Cabernet – Carbon N.	1.775
Tot.sup.cat.	mq 8.019			
Superficie vitata totale				mq 3.585

Superficie a tara, della differenza di mq 4.434 di cui parte a prato, parte a bosco e parte a tara.

MAPPALI MN 2403 – 2404 – 2405 – 2414 – 2415

I mappali sono condotti dalla Società Soggetto “4” e dichiarati a tara all’AVEPA per una superficie complessiva di mq 1.301 di cui parte a prato, parte a bosco e parte a tara.

AVEPA

Da accesso presso l’AVEPA, sede di Treviso, risulta presente il contratto di affitto di fondo rustico, ex. Art. 45 L.203 del 03/05/1982, Notaio Loretto Stefano di Thiene del 16/06/2020 rep.n. 12297/9696 a nome dell’Esecutato “1” a favore di Soggetto “4”.

Contratto di affitto sottoscritto anche in data 03/06/2020 davanti alla Federazione Provinciale Coldiretti di Treviso, ufficio zona di Asolo. Il fondo rustico affittato comprende i mappali del Comune di Pieve di Cadore fg. 11 MN 465 – 734- 2402 – 2404 – 2405 – 2413 – 2414 – 2415. La durata del contratto è concordata e fissata in anni 22 con decorrenza dal 03/06/2020 e scadenza al 10/11/2042. Alla scadenza convenuta del 10/11/2042 gli immobili dovranno essere riconsegnati alla proprietà senza bisogno di disdetta restando espressamente esclusa la possibilità di tacita proroga. L’impianto del vigneto rimane in carico alla parte proprietaria.

Dal confronto delle date di trascrizione del contratto di affitto reg.gen. 17947 reg.part. 12025 del 17/06/2020 e del verbale di pignoramento del 24/02/2023 il contratto appare



opponibile alla Procedura.

VERIFICA CONGRUITA' AFFITTO FONDO RUSTICO

Il canone di affitto concordato è quantificato in € 700 annui da corrispondersi in un'unica soluzione anticipata entro l'11 novembre di ogni anno a partire dall'anno 2022. Il contratto riporta che *"Il mancato o ritardato pagamento del canone oltre il trentesimo giorno della scadenza produrrà la risoluzione del diritto del contratto senza necessità di previa messa in mora dell'affittuario il quale dovrà riconsegnare i beni e non potrà pretendere alcun indennizzo per qualsiasi titolo"*.

Congruietà

Da pubblicazioni specialistiche (CREA Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria – "Indagine sul mercato degli affitti 2022" e altre sull'argomento) risulta contenuta la dinamica della domanda/offerta nelle zone collinari, dove gli attori del mercato viticolo dispongono di capitali sufficienti per preferire l'acquisto di un terreno anziché ricorrere allo strumento dell'affitto, così come d'altra parte si assiste alla tradizionale ritrosia da parte della proprietà di concedere per lungo tempo i terreni in affitto per il timore di non riuscire a riscattare il terreno in caso di necessità. In questo quadro i canoni non si discostano sensibilmente da quelli degli anni precedenti.

Con riferimento ai canoni, dalle fonti consultate sembra che il settore viticolo, che di fatto ha ridotto la sua pressione sul mercato, non sia più disposto, come un tempo, a concedere canoni alquanto elevati per le superfici trasformabili a vigneto o già provviste di impianto. Così desta qualche preoccupazione, conseguente a qualche segnale di una riduzione dei canoni di affitto, la sensazione di una minore appetibilità delle superfici collinari. Da dati raccolti da indagine di mercato a campione (pubblicazioni di settore, operatori immobiliari, operatori agricoli di area ampia e di zona) il valore medio di locazione per terreni a DOCG Prosecco si attesta tra



€/ha/anno 3.500,00 e €/ha/anno 6.000,00, caratteristica qualitativamente trainante nella valutazione economica; nel caso in esame siamo invece in presenza di vigneti a Cabernet, Carbon N e Muscaris B in stato di pessima gestione agronomica sia della fila che dell'interfila come descritto nel relativo § "Descrizione". Pertanto il valore di €/anno 700 rapportato alla superficie a vigneto a schedario di ha 0,3585 si può ritenere congruo.

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (in fascicolo allegati) rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Pieve del Grappa in data 02/07/2024, i Mappali che si trovano al Catasto terreni:

Sezione di Crespano del Grappa, Fg. 11, MN 2553, MN 2402, MN 2403, MN 2404, MN 2405, MN 465, MN 734, MN 2413, MN 2414, MN 2415, MN 540, MN 677, MN 680, MN 682, MN 685, MN 527, MN 528, MN 632, MN 678, MN 679, MN 683, MN 684, MN 686,

ricadono nel Piano degli Interventi adottato, approvato D.C.C. n. 29 del 18/07/2023 e successiva variante parziale n. 1 adottata con D.C..C. n. 58 del 28/11/2023 e approvata il 26/03/2024 con D.C.C. 2 del 26/03/2024.

I mappali ricadono in Zona agricola, NTO art. 45, con:

- fabbricato sul MN 2553, grado di protezione 4 "Ristrutturazione pesante" art. 37 delle NTO;
- Rete ecologica: area di connessione naturalistica - Art. 27 delle NTO;
- Rete ecologica: corridoio ecologico principale e secondario - Art. 28-29 delle NTO sui MN 632, 2405 e 2404.

ART. 45.1 - TERRITORIO AGRICOLO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA – Z.T.O. E



Ai sensi dell'art. 44 comma 1 della L.R. 11/2004 nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e, quindi, le residenze dell'imprenditore agricolo, titolare dell'azienda agricola, nonché le strutture agricolo-produttive come definite dal provvedimento della Giunta Regionale ex art. 50/ comma 1 lett. d) par. 3, strutture che, qui di seguito, si richiamano: strutture e manufatti per l'allevamento di animali o per la coltivazione, la protezione o la formatura delle colture; strutture per il ricovero di macchine ed attrezzature agricole, officine di manutenzione e magazzini utensili per lo svolgimento dell'attività agricola aziendale; manufatti ed impianti per il deposito e/o la conservazione delle materie prime (mangimi, lettimi, foraggi, imballaggi, fertilizzanti, prodotti veterinari e fitosanitari, ecc.); impianti per la sosta, la prima lavorazione, la trasformazione, la conservazione o la valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento di animali; strutture ed impianti per l'esposizione, la promozione, la degustazione e la vendita dei prodotti aziendali; strutture ed impianti aziendali per attività di ricezione con finalità ricreative, culturali e didattiche, comunque in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività aziendali; locali da adibire ad uffici, mense, spogliatoi, servizi da utilizzarsi esclusivamente da parte di dipendenti dell'impresa agricola; opere ed impianti aziendali destinati all'approvvigionamento idrico ed energetico, alla regimazione delle acque, alla bonifica e alla viabilità; opere ed impianti destinati allo stoccaggio e/o trattamento delle deiezioni zootecniche e dei residui delle attività di trasformazione aziendali. L'applicazione di parametri edilizi ed urbanistici deve essere estesa all'intero fondo rustico di pertinenza di ogni singola azienda agricola.

STRUTTURE RESIDENZIALI E ASSIMILABILI

Le nuove strutture residenziali sono ammesse purché sia istituito sul fondo, ai sensi



dell'art. 45 comma 1 della L.R. 11, un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria. Sono fatti salvi i vincoli ex L.R. 24/85 e 57/1978. Il vincolo ex art. 45/1 L.R. 11/04 dovrà espressamente richiamarne l'inesistenza.

Le nuove strutture residenziali sono ammesse a condizione che:

- non siano presenti edifici residenziali inutilizzati totalmente, o parzialmente (anche se gravate da grado di protezione).

- non sussista la possibilità di trasformare, ai fini residenziali, l'eventuale parte rustica che sorge in aderenza, o in contiguità, all'abitazione già esistente.

- non sussista la possibilità di trasformare, a fine residenziale, un annesso rustico non contiguo.

Tutte le nuove edificazioni ad uso abitativo devono essere realizzate in armonia con i caratteri tipologici degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi, rispettando i parametri urbanistici.

Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 6,70. Nel caso d'edificazione in aderenza a un edificio di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente; se l'altezza di quest'ultimo è inferiore la nuova costruzione può raggiungere l'altezza qui stabilita (ml. 6,70).

- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 5,00. È ammessa l'edificazione lungo il confine di proprietà, in aderenza ad altro edificio esistente.

- Distanza dal ciglio della strada pubblica: non inferiore a ml. 20,00.

- Distacco tra fabbricati, o tra corpi di fabbrica: non inferiore a ml. 10,00. È consentito un distacco inferiore, qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare, o da ampliare, e prospicienti il medesimo, siano a una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune. In tale caso è permessa l'edificazione mantenendo il



rispetto della distanza di ml. 5,00 dal confine di proprietà e un distacco tra i fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00, in caso di pareti e parti di pareti non finestrate che si fronteggiano.

Per le abitazioni esistenti, non funzionali alla conduzione di un fondo di pertinenza, sono ammessi solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici di pregio oggetto di specifica schedatura e quelli, comunque, soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del primo PI non sono computati i sottotetti a fini volumetrici nella verifica del raggiungimento del limite massimo di 800mc ex art.44 comma 5 della LR 11/2004. Ove i fabbricati demoliti insistono nelle fasce di rispetto (stradali, fluviali ecc..) la ricostruzione dovrà avvenire al di fuori della stessa fascia, rispettando la minore distanza del sedime originario.

Non sono ammessi ampliamenti dell'esistente edificato in zona agricola al di fuori della possibilità ammessa dall'art. 44 comma 5 L.R. 11/2004. Gli ampliamenti, fino ad un limite massimo di mc. 800 lordi, debbono intendersi "una tantum" e comprensivi degli ampliamenti autorizzati ai sensi della L.R. 24/85, e della L.R. 58/78, nonché degli ampliamenti ex L.R. 14/2009. Tutti gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che l'edificio che ne deriva, assunto nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti. Nell'ambito della Zona Montana individuato in tav.1 del PI non sono ammessi gli ampliamenti ex art. 44 comma 5 L.R. 11/2004.

Sono ammessi ampliamenti fino al 20% del volume esistente finalizzati alla razionalizzazione degli spazi funzionali all'attività non residenziali; Ampliamenti maggiori e/o nuove costruzioni sono consentiti esclusivamente mediante Piano Aziendale di cui all'art. 44 comma 2 L.R. 11/2004.



Negli interventi di ristrutturazione e/ o ampliamento degli edifici esistenti devono essere demolite le superfetazioni che non sono omogenee ai caratteri tipologici e ai profili dell'edificio originario. Le quantità edilizie demolite possono essere recuperate nel quadro delle trasformazioni previste se regolarmente assentite. Si intendono edifici storico testimoniali gli edifici, residenziali e non, censiti ai sensi dell'art. 43 comma 1a L.R. 11/2004. In tali edifici, in relazione a quanto riportato nelle apposite schede di rilevamento, sono ammessi, per ogni edificio, interventi specifici afferenti alle categorie di intervento di cui al precedente art. 37. L'istanza di titolo abilitativo, inerente a ogni intervento trasformativo previsto entro un raggio di ml. 50,00 dagli edifici di valore storico-ambientale

STRUTTURE AGRICOLE PRODUTTIVE

Le caratteristiche tipologiche e costruttive delle strutture agricolo-produttive devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi. (vedasi "Sussidi Operativi" P.A.M.A.G.).

Si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- Altezza dei fabbricati: ml. 7,00, salvo diverse esigenze documentate (e comunque non superiori a mt. 8.00).
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 10,00.
- Distanza dal ciglio della strada pubblica: non inferiore a ml. 20,00.
- Distacco tra i fabbricati: non inferiore a ml. 10,00.
- Distacco delle strutture residenziali: non inferiori a mt. 20,00

MANUFATTI IN LEGNO / BOX PER RICOVERO CAVALLI - FABBRICATI
 INTERRATI - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI - NUOVI VIGNETI O REIMPIANTI DI



VIGNETI/FRUTTETI E ALTRE PRATICHE COLTURALI AMBIENTALMENTE

IMPATTANTI

ART. 43. I nuovi vigneti o reimpianti di vigneti/frutteti e altre pratiche colturali che interessano almeno il 75% dell'appezzamento e/o comportano modifiche morfologiche ai terreni (sesto impianto), ove ammessi, devono rispettare le seguenti distanze e prescrizioni:

Distanze:

- D colturali = ml 30,00 dagli edifici isolati o aggregati a destinazione residenziale o ad uso pubblico;

- D strade = ml 10,00 da strade e/o piste ciclabili o altri percorsi in genere, pubblici, misurata dal bordo esterno del tracciato. A margine dei medesimi tracciati dovrà essere piantumata una siepe arboreo-arbustiva. Tali siepi dovranno essere realizzate ad una distanza non inferiore a 3,00 ml. dal bordo del tracciato;

- D confini = ml 10,00 dai confini di proprietà.

Prescrizioni:

- Al fine di mantenere e implementare la dotazione a verde e la qualità paesaggistico ambientale territoriale, per gli impianti/reimpianti di vigneti/frutteti e altre pratiche colturali ambientalmente impattanti, il 20% della superficie interessata dall'intervento fondiario dovrà essere destinata a prato, prato arborato e alla realizzazione di siepi/filari di larghezza non inferiore a 5,00 ml. con specie arboree (Platano, Ontano nero, Salice grigio, Salice bianco, Salice ripaiolo, Pioppo bianco, Frassino ossifilo, Olmo campestre) e arbustive (Frangola, Salice rosso, Salice ripaiolo, Sanguinella, Fusaggine). Le presenti misure di mitigazione/compensazione ambientale (siepi arboree-arbustive e filari arborei) dovranno essere poste preferibilmente entro la fascia "Epe" di cui all'art. 23.5 delle presenti N.T.O. o all'interno della fascia di distanza



colturale a protezione del fabbricato residenziale o ad uso pubblico, in coerenza e attuazione della Rete Ecologica Locale. In tal caso la distanza "D colturale" potrà essere ridotta a 15 ml. La superficie del 20% destinata a prato, prato arborato e alla realizzazione di siepi/filari descritta al presente comma deve essere rappresentata su specifica planimetria.

- In caso di nuovo impianto o reimpianto di vigneto o altre coltivazioni di cui all'art.23.5 (Fascia "Epe"), dovrà essere richiesto idoneo titolo abilitativo in relazione alla tipologia degli interventi previsti dalla trasformazione, finalizzato alla verifica delle prescrizioni riportate nei precedenti commi. L'istanza resta in ogni caso assoggettata al rilascio di specifico titolo (SCIA) da parte dell'Amministrazione Comunale e dovrà essere corredata dalla seguente documentazione.

- Piano quotato dello stato di fatto e dello stato di progetto e planimetria di progetto in scala adeguata;

- Relazione agronomica e ambientale con motivazione delle scelte del miglioramento fondiario, del tipo di impianto arboreo e delle sue caratteristiche (sesto dell'impianto, tipologia tutori, ecc.) ed indicazioni della ricomposizione ambientale in armonia con l'ambito di appartenenza;

- Relazione geologica ed idraulica sulla gestione delle acque superficiali e profonde al fine di evitare situazioni di criticità idraulica e geologica per le proprietà vicine, per la stabilità dei terreni e per le costruzioni esistenti.

Art. 27. AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA

Il P.I. individua al limite dell'edificato, le aree di connessione naturalistica quali porzioni di territorio contermini alle Aree Nucleo la cui funzione prevalente è di proteggere/attenuare i fattori di disturbo determinati dalle aree maggiormente antropizzate e/o insediate. Nello specifico tali aree costituiscono fasce esterne in



grado di attenuare il livello d'impatto tra la zona urbana ed il territorio "aperto" di valore ambientale. Tali zone di ammortizzazione o transizione individuate dal P.I. saranno attuate in relazione all'individuazione ed all'attuazione delle "aree trasformabili" del P.I., fermo restando che tra l'edificato e le aree nucleo, i corridoi ecologici e le stepping zone dovranno essere sempre realizzate.

Prescrizioni. In queste aree i progetti che implicano modificazioni d'uso, funzioni, attività in atto sono soggetti a valutazione di incidenza (VInc) in prossimità di aree SIC e ZPS ai sensi della normativa statale e regionale in materia; nelle aree distanti da quest'ultime ma prossime a corridoi ecologici e/o altre aree a valenza naturalistica dovrà essere redatta un'analisi che dimostri comunque la compatibilità delle opere con i luoghi. La necessità della procedura VInc è valutata dal Responsabile del Procedimento.

Salvo motivata eccezione non sono ammesse attività ad alto consumo di suolo e/o fortemente impattanti. Non sono consentite coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere. Sono ammesse attività di agricoltura non intensiva, attività agrituristiche, centri di didattica ambientale ed attività ricreative e per il tempo libero a limitato impatto.

Non sono ammessi nuovi impianti/reimpianti di colture arboree della stessa tipologia (vigneti, frutteti, ecc.) di dimensioni superiori a 7.000 mq comprensivi degli eventuali impianti preesistenti entro un raggio di 30 ml. Tale distanza si riduce a ml 10 tra impianti colturali di diversa specie (es. vigneto - pescheto) a condizione che venga piantumata una siepe arborea-arbustiva di specie autoctone con sezione minima di 2,50 ml e altezza minima di 3,00 ml. La distanza viene misurata dai sostegni/tutori o dalla pianta stessa in assenza di quest'ultimi.

Conformità edilizia



A seguito di richiesta di accesso atti e conseguentemente dalla documentazione ricevuta dall'ufficio Edilizia Privata del Comune di Pieve del Grappa risultano in archivio le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n. 41/91 prot. 3913 del 21/06/1993 per *“Ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso di un fabbricato rurale-residenziale”*;
- Concessione n. 99/24 del 29/10/1999 per *“Sanatoria per opere eseguite in difformità al progetto approvato e rinnovo della C.E. n. 41/91 per completamento opere mancanti”*;
- Trasferimento-intestazione della C.E. n. 99/24 prot. n. 9530 del 03/12/1999;
- Concessione n. 2000/21 del 20/09/2000 per *“Ampliamento interrato di fabbricato residenziale e realizzazione di autorimessa”*;
- Concessione in variante n. 2000/21V1 del 23/11/2001 per *“Variante alla C.E. 2000/21 e concessione per varianti forometriche ed interne al fabbricato residenziale”*;
- Autorizzazione n. 64/02 del 28/06/2003 per *“Costruzione di recinzione”*;
- Certificato di abitabilità parziale prot. 11632 del 28/10/2003 *“Relativo a porzione oggetto di ristrutturazione costituita da locali a piano terra, primo, secondo e locale lavanderia al piano interrato”* in riferimento ad autorizzazione n. 99/24 e 21/ 2000 e variante 2000/21V1 del 2001;
- Autorizzazione prot. 11631 del 28/10/2003 *“Autorizzazione allo scarico di acque civili di origine domestica previa chiarificazione”*;
- domanda di sanatoria di opere edilizie abusive prot. 12289 del 10/12/2004 - pratica 26/04;
- domanda di sanatoria di opere edilizie abusive del 29/06/2007;
- Permesso di Costruire n. 12/2007 del 05/12/2007 per *“Rinnovo all’Autorizzazione n. 64/02 del 28/06/2003”*;



- Accertamento di conformità n. 2/2014 prot. 5579 dell'11/6/2015 per "Lavori di: cementazione della strada di accesso, installazione di insegna in legno, esecuzione di cancello di servizio, esecuzione di cancello carraio di diverso disegno e dimensioni maggiori" con irrogazione di sanzione pecuniaria.

Risulta inoltre presentata un pratica di sanatoria nel 2007 per la realizzazione della cucina a piano terra e a piano primo di una camera e di un ripostiglio. Mi riferisce il Tecnico del Comune che tale pratica non è stata conclusa da parte dell'Amministrazione e che, ad oggi, risulterebbe rilasciabile la Concessione in Sanatoria dopo il pagamento dei diritti comunali; sarà necessario riprendere i contatti con il Tecnico del Comune al fine di verificare la pratica alla luce della nuova Legge 105/24. Dopo la verifica e il perfezionamento di tale pratica si potrà procedere con la presentazione di pratica di estensione dell'agibilità, previo contatto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve del Grappa, corredata delle certificazioni e dichiarazioni di Legge. Si evidenzia che andrà verificato l'avvenuto versamento degli oneri determinati dall'accertamento di conformità del 2015 e in mancanza di questo, mi riferisce il Tecnico, andranno versati € 2.924,46; per la gestione della pratica si può stimare un costo approssimato di € 6.000,00 per il Professionista incaricato oltre sanzioni calcolate dal Tecnico Comunale.

La documentazione sopra citata è quella ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve del Grappa; si declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti.

Diffornità

La casa, al momento del sopralluogo, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi ricevuti dall'archivio del Comune di Pieve del Grappa, si evidenziano delle



difformità di seguito sinteticamente elencate.

Piano interrato. Non è stato realizzato il wc in palestra; si segnala che il bruciatore a gasolio per il riscaldamento dovrà essere edilmente separato dal locale lavanderia con muro e porta tagliafuoco REI idonea secondo la potenza della caldaia, stimo il costo complessivo in approssimativi € 4.500.

Piano terra. Non è stato realizzato l'antibagno come prescritto dalla C.E.; il disimpegno tra autorimessa e cucina è più lungo verso l'autorimessa; il vano tecnico con accesso dall'autorimessa non è edilmente separato da un muro.

Piano primo. Nel vano denominato ripostiglio, ora allestito a camera, è stato realizzato un bagno.

Esterni. A lato dell'ingresso all'autorimessa si trova una struttura in legno adibita a legnaia e ricovero attrezzi non autorizzata. La costruzione presenta una struttura in legno, pilastri e travetti, sorreggenti una copertura in legno con coperto in coppi che dovrà essere demolita o in alternativa, previo verifica con l'Ufficio Tecnico del Comune, potrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria per il suo mantenimento secondo l'art. 45.1 comma 19 *"In zona agricola è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese removibilità, necessari per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, per il ricovero di piccoli animali, degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, in conformità con quanto disciplinato dall'art. 44 comma 5ter della LR 11/2004."* Stimo il costo per la presentazione della pratica e della sanzione in presumibili € 3.500.

Contestualmente alla regolarizzazione urbanistica delle difformità di dovrà provvedere anche al relativo aggiornamento delle planimetrie al Catasto Fabbricati.

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della



stesura della presente relazione e può essere soggetto a possibili modificazioni; non assume valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia ed urbanistica e si rimanda all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa agli uffici competenti. La possibilità di regolarizzazione va verificata anche in riferimento alla nuova Legge 105/24 per la quale il Comune di Pieve del Grappa non ha ancora definito le modalità di applicazione al momento della stesura della presente relazione peritale.

Quanto sopra descritto non può essere considerato esaustivo ed è in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati. Si evidenzia che l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di effettivo trasferimento del bene, deve procedere con la regolarizzazione amministrativa in base alle norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e dal dlgs 69/2024 convertito in L. 105/24.

Conformità catastale

Le planimetrie catastali della casa non sono completamente conformi rispetto al realizzato. A seguito della regolarizzazione urbanistica andranno aggiornate le planimetrie catastali; nel caso venga redatta e autorizzata la pratica per la regolarizzazione del deposito attrezzi esterno andrà inoltre presentato una pratica DOGFA di inserimento in mappa. si stima complessivamente l'importo per le pratiche e i diritti in presumibili € 1.500.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano registrati contratti di locazione o di comodato sul bene oggetto di esecuzione.

L'immobile è occupato dal Soggetto "2" con i figli minori in forza di atto di ordinanza di



assegnazione di casa coniugale del Tribunale di Treviso del 25/09/2007 rep.n. 6383/2007 trascritto il 11/10/2007 ai n.ri 48368/26326 relativamente all'abitazione e ai mappali in Crespano del Grappa Fg. 11 MN 527-528-540-632-677-678-679-680-682-683-684-685-686 e MN 681-687 soppressi e uniti tra loro generando il MN 2553.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto che il bene immobile è raggiungibile con veicoli solo dalla strada principale via S. Lucia attraverso strada privata che insiste sui MN 2413, 465, 734, 527, che la recinzione dell'area esterna alla casa non coincide con il profilo del MN 2553 sul quale giace il sedime la casa ma ricomprende porzioni di altri mappali oggetto di esecuzione, che per accedere all'immobile sarebbe necessario istituire servitù di passaggio, e che i subalterni del MN 2553 sono vani strettamente e funzionalmente correlati tra loro e non possono essere fisicamente separabili, la scrivente ritiene che non sia conveniente la vendita frazionata in più Lotti.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il bene non è parte di un condominio.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri di stima

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica (es. Banca d'Italia, Tecnoborsa, ecc.), evidenzia una prevalenza di stabilità dei prezzi delle abitazioni, il permanere dell'andamento in flessione delle vendite di abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, di un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito con diminuzione di acquisti finanziati da mutuo. Dalle analisi congiunturali risulta che il divario fra prezzo offerto e domandato rimane la causa prevalente di interruzione del



processo di acquisto. Le prospettive del mercato indicano il proseguire di un peggioramento influenzato dalla stabilità dei tassi di interesse aumentati negli ultimi anni e che in prospettiva, pur essendo attesi in discesa anche sulla base dalle previsioni della B.C.E., non si rilevano cenni sostanziali di flessione, dai conflitti militari in atto in ambito internazionale, dalle instabilità dei costi delle forniture energetiche e dalla maggiore sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico anche in funzione delle recenti direttive europee per gli obiettivi di riduzione delle emissioni, nonché dalle incertezze nelle previsioni macro-economiche degli operatori di settore.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene che nella fattispecie si può ritenere di qualità media. Come elementi incrementali di valore possono essere considerati: la zona tranquilla a carattere rurale, molto piacevole paesaggisticamente, il comodo taglio della casa disposta su tre piani, con ampie camere seppur dalle ridotte altezze interne, bagni e locali accessori, la facilità di connessione con le strade di collegamento con i maggiori centri urbani del territorio; mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: la mancanza di servizi nelle immediate vicinanze, i costi di mantenimento delle aree esterne per la necessità dello sfalcio dell'erba, tutti elementi che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione del bene oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica per la casa.

Valutazioni casa.

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona, in riferimento all'andamento del mercato e alla zona in cui l'immobile



è inserito, con media ponderata delle quotazioni a €/mq; dalla verifica del valore catastale e dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su recenti-nuove abitazioni (Pieve del Grappa, 2° semestre 2023), che risulta sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per l'ambito residenziale:
 zona: extraurbana; tipologia prevalente: case sparse; destinazione: agricola;

Tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max
Ville e villini	ottimo	€/mq 770 - €/mq 970

Dalle ricerche nello stesso periodo su pubblicazioni specializzate di immobili in vendita in zona dalle caratteristiche simili, si sono rilevate, descrizioni di proposte di prezzo di richiesta per un intorno di €/mq 1.280 (unifamigliare mq 250 – tre piani con mq 1000 di giardino), €/mq 2.250 (unifamigliare mq 200 – due piani con mq 13.000 di giardino), €/mq 1.495 (unifamigliare mq 224 – due piani con mq 1.700 di giardino). Il Borsino immobiliare indica i valori di zona da €/mq 666 a €/mq 868.

Considerata e ricalibrata la media dei valori OMI che si riferiscono ad immobili in ottimo stato, i valori del Borsino immobiliare, le statistiche di zona, le proposte immobiliari per immobili simili, in considerazione dello stato della casa ben mantenuto, delle sue comode dimensioni che possono suscitare interesse, considerato il segmento di mercato nel quale può collocarsi il potenziale acquirente dalle disponibilità economiche proporzionate all'impegno economico, ritengo di applicare il valore di sintesi di €/mq 1.100, pertanto stimo il

Valore dell'unità immobiliare mq 543,48 x €/mq 1.100,00 597.828,00 €

Valutazioni vigneto.

Per la valutazione dei mappali concessi in locazione si sono tenuti in conto i punti di seguito sintetizzati.

I dati della superficie vitata sono quelli dichiarati ad AVEPA mentre gli altri sono stati



stimati da ortofoto; la superficie a prato comprende anche la porzione di terreno attualmente provvista della struttura del vigneto ma priva delle barbatelle. Sulla base del sopralluogo eseguito sono stati ipotizzati una serie di interventi per riportare il vigneto attuale in una condizione di ordinaria gestione agronomica in grado di produrre una quantità di uve in linea con i valori potenziali della zona. In funzione delle diverse utilizzazioni del suolo è stato attribuito un valore medio all'intero fondo in affitto. Al valore ordinario di mercato del vigneto sono stati sottratti i costi da sostenere per riportarlo in tale condizione. Il contratto di affitto in essere rappresenta una entrata per il futuro acquirente e pertanto è stata stimato ad oggi il suo valore residuo cumulabile nei restanti 18 anni di contratto. L'acquirente dovrà sostenere allo scadere del contratto di affitto i costi di espianto dell'attuale vigneto giunto a fine produzione, costi considerati all'attualità.

Stima

destinazione	Sup. stimata	Valore di mercato	Costi di ripristino	Valore di
	mq	€/ha		mercato
SAU a vigneto	3.585	120.000		43.020,00
SAU a prato	4.352	75.000		32.640,00
Bosco	1.195	35.000		4.182,50
Tare	188	20.000		376,00
Tot.sup.cat.	mq 9.320			80.218,50
Valore terreno attuale con vigneto				80.218,50 €
Costo ripristino ordinarietà vigneto				-2.095,00 €
Reddito da canone di affitto (18 anni residui)				10.047,00 €
Costo di espianto all'attualità				-547,00 €
Valore del vigneto				87.623,50 €



Valutazioni terreni agricoli.

Trattandosi di terreni agricoli, da indagine di mercato, dall'analisi della banca dati della Provincia di Treviso, dalle valutazioni dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, in considerazione che in zona vi sono aziende zootecniche che abbisognano di foraggio, che nell'intorno i prati si presentavano in corso di sopralluogo curati ed è presumibile che vi sia la possibilità di conferire alle aziende della zona il fieno raccolto, si stima i mappali come di seguito:

Seminativo arborato 8,00 €/mq

Prato 7,50 €/mq

Bosco misto 3,50 €/mq

Da cui:

Seminativo arborato mq 14.366 x 8,00 €/mq 114.928,00 €

Prato mq 7.638 x 7,50 €/mq 57.285,00 €

Bosco misto mq 1.382 x 3,50 €/mq 4.837,00 €

Valore dei terreni 177.050,00 €

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

In considerazione di quanto sopra descritto e per le peculiarità della procedura esecutiva che è priva di garanzia per vizi sul bene o per mancanza di qualità, il compendio viene di seguito così stimato ai fini della vendita forzata:

casa 597.828,00 €

vigneto 87.623,50 €

terreni 177.050,00 €

valore 862.501,50 €

sicurezza caldaia -4.500,00 €

pratiche urbanistiche -6.000,00 €



pratica catastale	-1.500,00 €
valore	850.501,50 €
deprezzamento per vendita all'asta – 15%	-127.575,23 €
valore di stima	722.926,28 €
arrotondato a base d'asta	723.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta **€ 723.000,00** (euro settecentoventitremila/00)

ELENCO ALLEGATI

1. Agenzia del Territorio – Servizi catastali:

- estratto di mappa Pieve del Grappa e Borso del Grappa;
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- MN 2553 planimetria catastale sub. 6 – 7 - 8;
- MN 2553 visura storica Catasto Fabbricati sub. 6 – 7 – 8 – 9 -10;
- visure storiche Catasto Terreni MN 2553 – 465 – 527 – 528 – 540 – 632 – 677
678 – 679 – 680 – 682 – 683 – 684 – 685 – 686 – 734 – 2402 - 2403 – 2404
2405 – 2413 – 2414 – 2415.

2. Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare:

- due elenchi note, otto ispezioni ipotecarie.

3. Agenzia delle Entrate:

- attestazione esito locazioni.

4. Atto:

- Notaio Francesco Imparato di Asolo del 09/11/1999 n. 74943;
- Notaio Francesco Imparato di Asolo del 26/01/2001 n. 82844.

5. Comune di Pieve del Grappa:



- Concessione n. 41/91 del 21/06/1993;
- Concessione n. 99/24 del 29/10/1999;
- Trasferimento C.E. n. 99/24 prot. n. 9530 del 03/12/1999;
- Concessione n. 2000/21 del 20/09/2000;
- inizio lavori del 27/09/2000;
- Concessione in variante n. 2000/21V1 del 23/11/2001;
- Autorizzazione n. 64/02 del 28/06/2003;
- Certificato di abitabilità parziale prot. 11632 del 28/10/2003;
- Autorizzazione prot. 11631 del 28/10/2003;
- Certificati regolarità impianto elettrico del 24/09/2003;
- Certificato regolarità impianto idraulico del 24/09/2003;
- Autorizzazione ambientale 47/03 del 14/01/2004;
- Concessione 47/03 del 23/04/2004 e grafici;
- Inizio lavori rif. CE 47/03 del 03/05/2004;
- domanda di sanatoria prot. 12289 del 10/12/2004 - pratica 26/04;
- Permesso di Costruire n. 12/2007 del 05/12/2007;
- inizio lavori rif. CE 12/07 del 27/12/2007;
- fine lavori rif. CE 12/07 del 12/04/2008;
- richiesta sanatoria del 29/06/2007;
- Accertamento di conformità n. 2/2014 prot. 5579 dell'11/6/2015;
- C.D.U.

6. AVEPA:

- Attestazione – piano utilizzo – contratto di locazione;
- Integrazione attestazione - schedario.

7. Documentazione sopralluogo:



- Fascicolo foto con n. 74 foto a colori;

- Schema di massima rilievo piano interrato – terra – primo - secondo.

8. Scheda:

- elenco nominativi;

- sintetica per l'ordinanza di vendita.

Tanto riferisce la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 06/09/2024

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok

