

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 314/2022 R.G.E.

PERIZIA DI C.T.U.

➤ **RICORRENTI (creditori):**

[REDACTED]

(Avv.ti Lillo Antonella e Corletto Paolo)

➤ **CONTROPARTE (debitori):**

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

Priva di rappresentate legale costituitosi, non risulta eletto domicilio.



SOMMARIO

- Premesse	03
- Formazione dei lotti	06
- Lotto 1.0	08
o 1.0 Identificazione catastale	
o 2.0 Descrizione del bene	
o 3.0 Consistenza	
o 4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale	
o 5.0 Utilizzazione prevista	
o 6.0 Conformità urbanistica	
o 7.0 Divisibilità in quote	
o 8.0 Occupazione dell'immobile e vincoli	
o 9.0 Vincoli	
o 10.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato	
- Lotto 2.0	20
o 1.0 Identificazione catastale	
o 2.0 Descrizione del bene	
o 3.0 Consistenza	
o 4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale	
o 5.0 Utilizzazione prevista	
o 6.0 Conformità urbanistica	
o 7.0 Divisibilità in quote	
o 8.0 Occupazione dell'immobile e vincoli	



- 9.0 Vincoli
 - 10.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato
- Elenco allegati..... 38**



PERIZIA DI STIMA

COMUNI DI:

FARRA DI SOLIGO

e

REFRONTOLO

PROVINCIA DI TREVISO

Il sottoscritto tecnico CANDIANI ing. Andrea, con studio in Mareno di Piave –TV-, Via Rosselli 4/6, iscritto all'Ordine Ingegneri della Provincia di Treviso al N° A1864 è stato nominato in data 27.05.2023 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, Dott. Leonardo Bianco, consulente tecnico d'ufficio per la redazione della relazione di stima ex. art. 173 bis. Disp. Att. c.p.c., relativa a terreni, con sovrastanti fabbricati rurali, siti nei Comuni di Farra di Soligo e Refrontolo, di seguito catastalmente identificati e descritti.

PREMESSE

- a seguito della nomina di consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto CTU:
 - ha prestato giuramento inoltrandolo telematicamente alla cancelleria del Tribunale di Treviso;
 - ha formulato richiesta all'archivio notarile distrettuale di Treviso di ottenere copia dell'atto notarile di compravendita ai rogiti del notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene;
 - ha richiesto agli studi notarili dei notai Gianluca Forte e Lorenzo Ferretto i rispettivi atti di compravendita e di vincolo di non edificazione;
 - ha eseguito accesso all'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per ottenere copia della



- scrittura privata di costituzione di servitù per edificazione in deroga alle distanze dai confini a favore di terzi;
- ha inoltrato, a mezzo mail-pec all’Agenzia delle Entrate, richiesta di verifica dell’esistenza di atti privati sottoscritti dagli esecutati quali danti causa;
 - ha inoltrato, a mezzo mail-pec all’Agenzia Veneta per i pagamenti di Treviso, richiesta di accesso ai documenti amministrativi per ottenimento dello schedario viticolo dei terreni in Farra di Soligo e Refrontolo;
 - ha formulato istanza, a mezzo mail, ai Comuni di Farra di Soligo e di Refrontolo, per l’accesso agli atti per le verifiche urbanistiche dei fabbricati rurali presenti sui fondi oggetto di stima;
 - ha formulato istanza, a mezzo mail, ai Comuni di Farra di Soligo e di Refrontolo, per l’ottenimento dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima;
 - in data 15.11.2023 è stato eseguito sopralluogo presso i terreni di Farra di Soligo e di Refrontolo alla presenza del custode nominato e di un socio dell’Esecutato 1 che ha partecipato al solo sopralluogo di Refrontolo;
 - in data 24.11.2023 è stato eseguito un secondo sopralluogo alla presenza del custode nominato e di un socio dell’Esecutato 1 per accedere a due fabbricati rurali in Refrontolo, non ispezionati in occasione del primo sopralluogo, dislocati in zona boschiva e



raggiungibili a piedi attraverso percorsi boschivi impervi, ostacolati dalla fitta presenza di rovi e vegetazione spontanea.

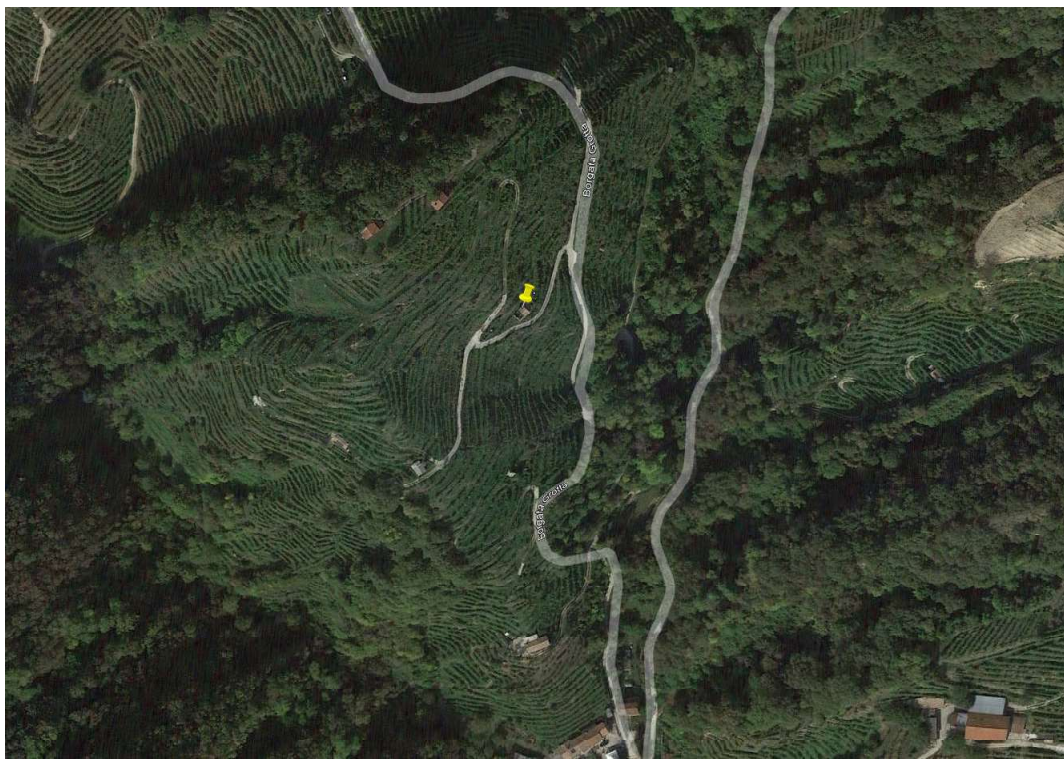


FORMAZIONE DEI LOTTI

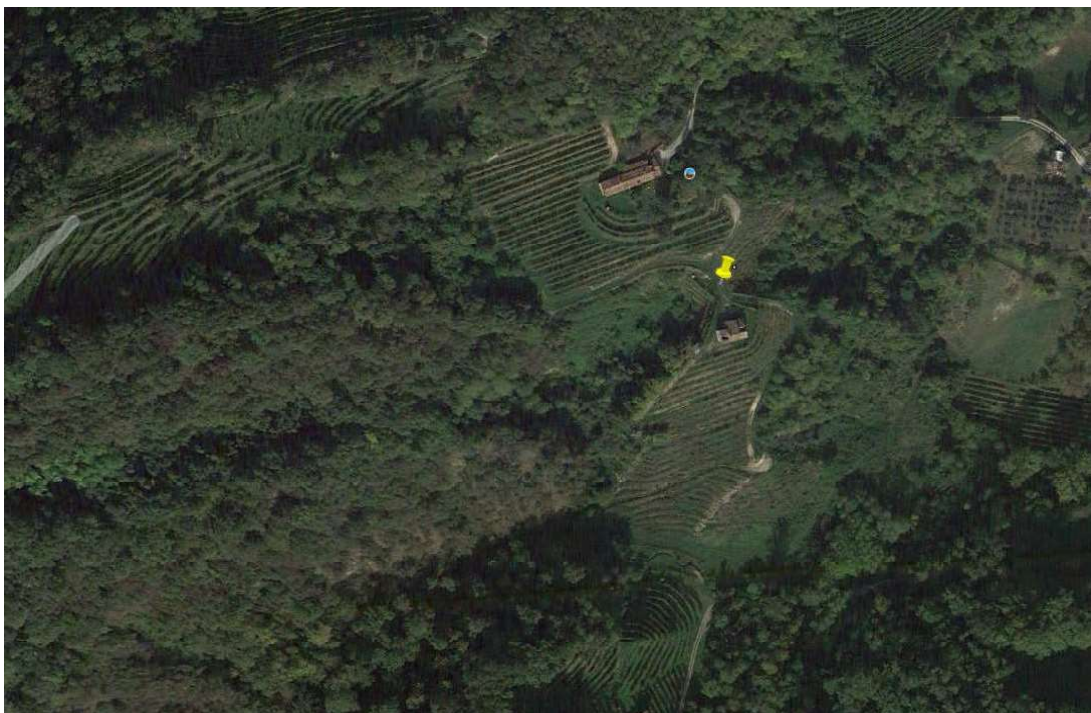
I beni oggetto di stima consistono in appezzamenti di terreno, in parte coltivati a vigneto e in parte mantenuti a bosco, con presenza di fabbricati rurali dismessi, ad uso annessi rustici e abitazioni, siti in località e comuni diversi: Farra di Soligo e Refrontolo.

Considerate le caratteristiche degli immobili che costituiscono il compendio immobiliare e la loro collocazione, il sottoscritto CTU ritiene opportuna la seguente distinzione in lotti.

Lotto n. 1: terreno agricolo sito in comune di Farra di Soligo, Via Borgata Grotta, con porzione di fabbricato rurale ad uso annesso rustico. Riferimenti catasto terreni: Comune di Farra di Soligo, Fg. 12, mm.n. 198, 199, 332, 916 (mq 68, ex. m.n. 331), 915 (ex. mm.n. 201 e 331) di complessivi catastali mq 8390;



Lotto n. 2: terreno agricolo sito in comune di Refrontolo, Via Mire Alte, con sovrastanti n. 4 fabbricati rurali, ad uso annessi rustici e abitativi, da tempo dismessi. Riferimenti catasto terreni: Comune di Refrontolo, Fg. 3, mm.n. 25, 26, 27, 28, 30, 301, 700 (mq 170), 701 (mq 26), Fg. 4, mm.n. 36, 37, 38, 39, 40, 44, 93, 153, 344 (mq 191), di complessivi catastali mq 84'023;



LOTTO 01**FARRA DI SOLIGO****RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI****1.0 Identificazione catastale**

Il fondo agricolo, con sovrastante pozione di fabbricato rurale ad uso annesso rustico è intestato all'Esecutato 2 ed è ubicato in comune di Farra di Soligo, a nord ovest rispetto al centro del capoluogo. Il sito è raggiungibile percorrendo Borgata Grotta e proseguendo lungo un'acclive strada agricola, non asfaltata, che sale in direzione nord.

Il terreno agricolo, costituente corpo unico, dell'estensione catastale di complessivi mq 8322 al netto dell'ente urbano, risulta così identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, Catasto Terreni, Comune di Farra di Soligo:

Foglio	Mappale	Superficie [mq]	Qualità - classe
12	198	1331	Bosco ceduo 03
12	199	2754	Vigneto 03
12	332 AA	200	Vigneto 04
12	332 AB	409	Bosco ceduo 04
12	916	3628	Vigneto 03
12	915	68	Ente Urbano

Il fabbricato rurale, ad uso annesso rustico, corrispondente alla porzione nord est di un edificio di maggiori dimensioni, la cui parte residua è di proprietà di altra ditta, si sviluppa in parte su due livelli e in parte al solo piano terra, ed è destinato a deposito e porticato. L'identificazione catastale è la seguente:

Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno
B	3	915	/



Cat. C/2, classe 1, consistenza mq 21, Piani T-1°, Superficie catastale totale 33 mq, Rendita catastale Euro 6.62.

Il manufatto risulta eretto sul mappale del catasto terreni n° 915 del Foglio 12, Ente Urbano per effetto di Tipo Mappale n. TV0276265 del 27.11.2012, della consistenza catastale di mq 68. Il mappale 915 deriva dal soppresso m.n. 201 e da porzione del m.n. 331 ora sostituito, per la parte residua, dall'attuale m.n. 916. La particella confina, a partire da nord e in senso orario, con il m.n. 916, dal quale in parte deriva, e con il m.n. 200 di altra ditta.

2.0 Descrizione dei beni

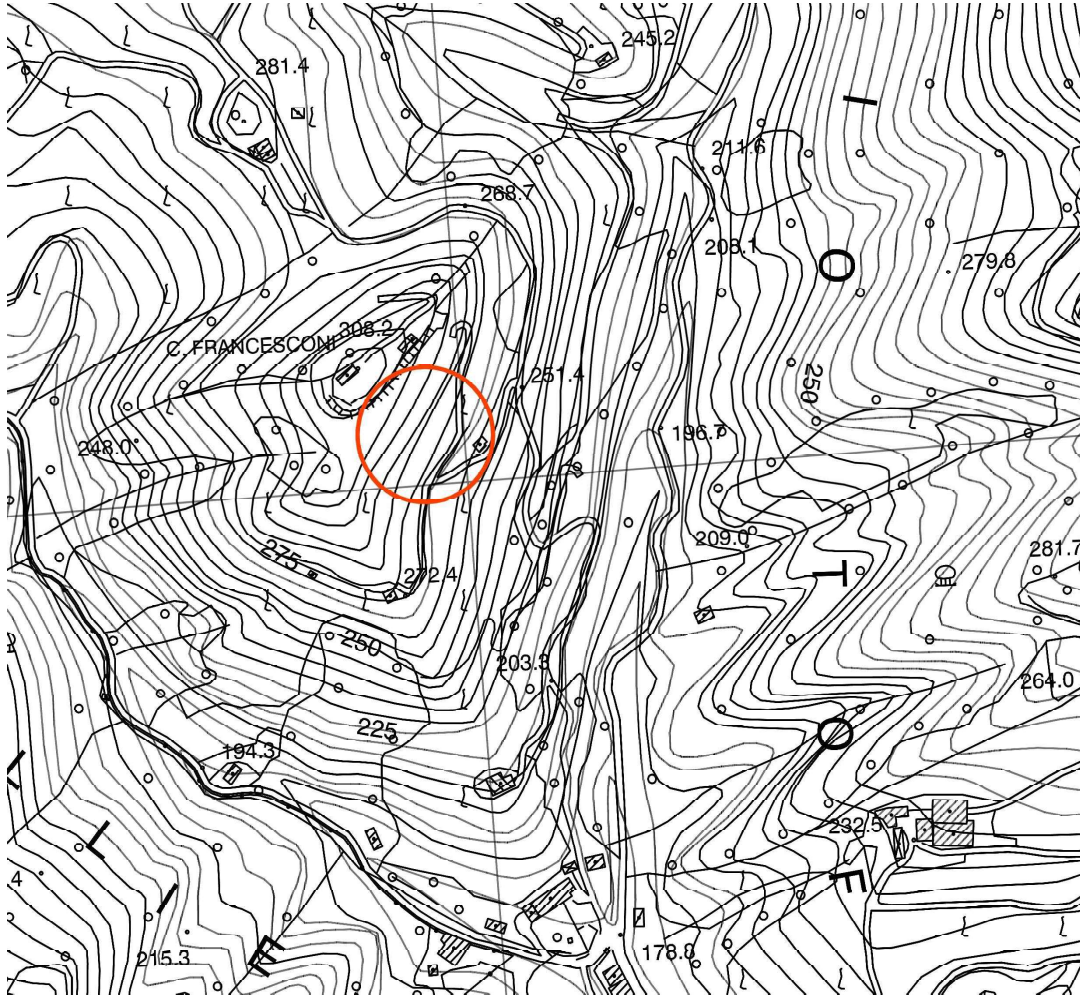
Fondo agricolo

Il terreno si colloca a nord ovest del capoluogo di Farra di Soligo, è raggiungibile percorrendo strada Borgata Grotta e proseguendo, in direzione nord, lungo un percorso carrabile non pavimentato, stretto e particolarmente ricurvo e acclive. La quota altimetrica dell'area, ricavata dall'allegato estratto di CTR, è compresa tra circa 250 e circa 300 m s.l.m; l'acclività dei versanti, piuttosto accentuata, come ricavabile dalla reciproca distanza tra le quote di livello riportate nell'estratto di CTR, ha orientamento prevalente da nord verso est, verso sud e in parte verso ovest.

Il fondo è prevalentemente coltivato a vigneto. Per la determinazione della qualità colturale si è fatto riferimento allo schedario viticolo rilasciato dall'Avepa. In particolare i vigneti sono del tipo a filare, con sesto di impianto, su fila e tra filari, di cm 150x400, di varietà Glera, rivendicabile



prosecco DOCG Conegliano – Valdobbiadene, per complessivi dichiarati mq 6000 di superficie iscritta.



Con riferimento all'estratto di mappa catastale l'appezzamento di terreno, di geometria di forma irregolare e allungata verso nord, confina, a partire da nord e in senso orario con: m.n. 819, strada, m.n. 237, 236, 822, 235, 234, 546, 544, 820 e 131. Si osserva che il mappale n. 237, con il quale il fondo oggetto di stima confina a sud, è intestato all'Esecutato 2 ma non risulta oggetto di pignoramento.



Con riferimento al CDU rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Farra di Soligo in data 03.07.2023, l'area è classificata dal vigente PI in zona ATO 2, tessuto agricolo di connessione, in area di vincolo paesaggistico (artt. 136, 58 del D.lgs 42/2004), in zona sottoposta a vincolo idrogeologico forestale e all'interno della Core Zone ai sensi del Disciplinare Unesco.

Fabbricato

Il fabbricato, ad uso annesso rustico, è identificato dal m.n. 915 del foglio 12. Si tratta della porzione nord di un edificio di maggiori dimensioni, diviso da terra a cielo, di proprietà, per la parte residua, di altra ditta.

Con riferimento alla scheda catastale allegata, la porzione di manufatto, di modeste dimensioni, si sviluppa su due livelli: terra e primo e i locali di cui si compone sono un deposito ai piani terra e primo, e un portico al piano terra. La geometria in pianta è riconducibile a quella rettangolare composta, di dimensioni massime di impronta a terra pari a circa ml 5.9 x 4.20; le altezze interne utili del portico, massima e minima, sono pari a circa ml 3.70 e 2.90, quella del deposito al piano terra è pari a circa ml 2.30, mentre le altezze minima e massima sono pari a circa ml 1.80 e ml 2.50 per il deposito al piano primo.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura con pareti in pietra, sassi e cotto, il solaio d'interpiano ed il tetto sono a struttura lignea con manto di copertura in coppi di cotto, mentre la residua parte di edificio, di altra ditta, è diruta, con copertura e solaio collassati. L'unità immobiliare è priva di



impianti e i serramenti, dove presenti, non sono funzionali; il manto di copertura non è integro e l'edificio versa, complessivamente, in cattivo stato di conservazione, strutturalmente non idoneo all'agibilità, a meno di interventi di consolidamento strutturali. Dal punto di vista urbanistico, con riferimento anche al citato CDU, l'edificio è identificato con scheda n. 200, dalla quale si desumono le caratteristiche tipologiche del manufatto e le potenzialità edificatorie. In particolare il fabbricato è fatto risalire ai primi del 1900 con destinazione d'uso di annesso rustico, di valore architettonico irrilevante e inserito in un contesto ambientale significativo; lo stato di conservazione è pessimo. Gli interventi edilizi ammessi sono di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione; le destinazioni d'uso ammesse sono di annesso rustico e di residenza saltuaria. La schedatura ammette anche la demolizione e ricostruzione dell'edificio nel rispetto delle caratteristiche edilizie esistenti.

3.0 Consistenze

Terreno

Il terreno, costituente corpo unico, ha consistenza pari alla superficie catastale di nominali mq 8322, dei quali, a vitigno Prosecco DOCG Conegliano Valdobbiadene, mq 6000, come da schedario viticolo. I restanti catastali mq 2322 sono tare dell'impianto viticolo e bosco ceduo.

Fabbricato

Con riferimento all'allegata planimetria catastale e al supporto di alcune misure di controllo eseguite nel corso del sopralluogo, la porzione di



fabbricato, ad uso annesso rustico, comprende un portico, di circa lordi mq 7, calcolati graficamente, e due locali, uno al piano terra e uno al piano primo ad uso deposito, della consistenza di circa lordi mq 14, calcolati graficamente.

In presenza di superfici disomogenee per tipologia, la superficie commerciale, convenzionale lorda vendibile, viene determinata, ai fini della stima, come d'uso, dalla somma delle superfici lorde, opportunamente ragguagliate con coefficienti di omogeneizzazione. Nel caso di specie l'unità immobiliare si compone di soli locali ad uso annesso rustico, di modesta consistenza e in cattivo stato di conservazione.

La superficie commerciale corrisponde pertanto alla superficie lorda dell'intera porzione di edificio, pari a stimati mq 21 come sopra determinati, cui corrisponde una volumetria lorda di circa stimati mc 87.

4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale

Con riferimento alle visure catastali, all'atto di provenienza e all'atto di pignoramento, si è verificata la precisa identità degli identificativi catastali con le seguenti precisazioni:

- a. tra i beni sottoposti a pignoramento non vi sono il fabbricato censito all'urbano con il mappale n. 915, particella ottenuta dall'accorpamento con Tipo Mappale del 27.11.2012 del mappale n. 201 e di uno stralcio del m.n. 331; i soppressi mappali 201 e 331 compaiono nell'atto di pignoramento nella loro originaria consistenza e natura;



- b. il mappale n. 331 è stato soppresso con frazionamento TV0276265 del 27.11.2012, in data antecedente quella del pignoramento, ed ha generato, con accorpamento del m.n. 201, le particelle derivate mm.n. 915 e 916 che ora compaiono in visura come fabbricato e come terreno; nell'atto di pignoramento non vi è il m.n. 916 ma la particella 331 nella sua originaria consistenza dalla quale è derivata;
- c. il fabbricato censito al mappale n. 915 è privo di elaborato planimetrico ed elenco subalterni, agli atti informatizzati del catasto.

5.0 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

I terreni sono in parte coltivati a vigneto e in parte tenuti a bosco ceduo; la porzione di fabbricato, di fatto dismessa, ha destinazione ordinaria di annesso rustico; gli usi del suolo e la destinazione d'uso del fabbricato sono coerenti con quelli ammessi per la zona urbanistica in cui ricadono.

6.0 Conformità urbanistica

A seguito richiesta di accesso agli atti formulata all'ufficio tecnico comunale di Farra di Soligo, il responsabile del servizio ha comunicato, a mezzo pec, che presso l'archivio non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile ad uso annesso rustico. Vista la scheda urbanistica del fabbricato e le sue caratteristiche costruttive, si può ritenere che la costruzione sia stata edificata in tempi remoti, antecedenti l'anno 1967.

7.0 Divisibilità in natura dei beni

Il bene è pignorato per il diritto di proprietà per l'intero in capo all'Esecutato
2. Non vi è necessità di divisione dei beni in natura.



8.0 Occupazione degli immobili

Al momento del sopralluogo il fabbricato è risultato in disuso e i terreni risultano coltivati dall'Esecutato 2, come verbalmente riferito dal socio dell'Esecutato 1 presente al sopralluogo.

L'istanza formulata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Treviso, relativa alla verifica dell'esistenza di contratti di affitto registrati in essere, interessanti gli immobili in oggetto e sottoscritti dagli esecutati in qualità di danti causa, ha avuto esito negativo.

L'atto di provenienza, titolo legittimante il possesso degli immobili a favore dell'Esecutato 2, allegato in copia, ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e gli immobili possono ritenersi nella sua disponibilità.

9.0 Vincoli

Con riferimento al certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del Notaio Dott. Michele Pellegrino di Spinea, all'atto di provenienza, del Notaio Pietro Pellizzari del 12.03.2004 e alle ispezioni ipotecarie eseguite in data 16.12.2023, i beni, con esclusione della particella al CT Fg. 12 m.n. 916 (ex 331) e dell'unità immobiliare urbana all'NCEU Sez. B, Fg. 3 m.n. 915(ex 201 e 331), risultano espressamente interessati dai seguenti vincoli e trascrizioni, oltre a quelli contenuti nelle norme urbanistiche:

- TRASCRIZIONE del 17/11/1990 - Registro Particolare 21655 Registro Generale 29521 Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 30275 del 26/10/1990, ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI



NON EDIFICAZIONE ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale 5 marzo 1985 n. 24;

- TRASCRIZIONE del 27/03/2004 - Registro Particolare 8532 Registro Generale 13379 Pubblico ufficiale PELLIZZARI PIETRO Repertorio 78509/20591 del 12/03/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 17/08/2010 - Registro Particolare 7079 Registro Generale 31391 Pubblico ufficiale FORTE GIANLUCA Repertorio 195405/12486 del 05/08/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ISCRIZIONE del 05/11/2013 - Registro Particolare 4563 Registro Generale 32077 Pubblico ufficiale FORTE GIANLUCA Repertorio 203545/17921 del 31/10/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 29/07/2022 - Registro Particolare 21630 Registro Generale 30932 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TREVISO Repertorio 4757/2022 del 21/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La particella così distinta al CT: Fg. 12 m.n. 916 (ex 331) e l'unità immobiliare urbana così censita all'NCEU: Sez. B, Fg. 3, m.n. 915 (ex 201 e 331), risultano non direttamente pignorate e interessate dai seguenti espressi vincoli e trascrizioni, oltre a quelli contenuti nelle norme urbanistiche:



- ISCRIZIONE del 05/11/2013 - Registro Particolare 4563 Registro Generale 32077 Pubblico ufficiale FORTE GIANLUCA Repertorio 203545/17921 del 31/10/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Con riferimento al certificato notarile non risultano provenienze riconducibili a denunce di successione con necessità di trascrizioni di accettazioni tacite di eredità.

10.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore degli immobili, si basa sul prezzo medio di mercato, determinato sulla base di indagini in ambito locale, su ricerche in database telematici, nonché sulla base delle esperienze e conoscenze personali.

Per quanto sopra esposto, considerati, per i terreni, l'ubicazione territoriale, la destinazione urbanistica, la tipologia culturale, l'orientamento e l'esposizione solare, l'acclività, l'accessibilità, la conformazione geometrica, la trattorabilità e la possibilità di eseguire trattamenti meccanizzati, nonché, per l'unità immobiliare urbana, il contesto urbanistico al quale appartiene, la sua attuale dotazione impiantistica, in relazione alle comuni esigenze d'uso correnti, considerato il valore commerciale attuale di beni similari, per ubicazione, destinazione urbanistica dell'area, epoca di costruzione, tipologia, finiture, stato di conservazione dell'edificio, e valutati gli altri aspetti che normalmente influiscono sulla determinazione dei prezzi di mercato, si formulano i seguenti valori di stima.



Terreno

Il fondo, dell'estensione catastale di complessivi mq 8322, è coltivato a vigneto con vitigno Prosecco Docg Conegliano Valdobbiadene per mq 6000, come risulta da schedario viticolo, mentre la restante superficie, di catastali mq 2322, è tenuta a bosco e tare del vitigno.

Valore medio di stima per vitigni Prosecco DOCG Conegliano Valdobbiadene, per la zona di Farra di Soligo €/mq 50:

mq 6000 x €/mq 50 = € 300.000,00

(Euro trecentomila/00)

Valore medio di stima di mercato per bosco e tare:

mq 2322 x €/mq 4 = € 9288,00

(Euro novemiladuecentottantotto/00)

Fabbricato

La porzione di fabbricato rurale sopra descritta, ha consistenze in termini di superficie lorda di stimati mq 21 e in termini di volumetria di stimati mc 87. In considerazione delle esigue consistenze del manufatto la stima viene condotta "a corpo" e non a misura, in quanto quest'ultima condurrebbe a risultati poco rappresentativi del valore commerciale dell'immobile.

Considerata la collocazione geografica e paesaggistica del manufatto, lo stato di conservazione, la destinazione d'uso e le possibilità di intervento di recupero urbanistico previste dal P.I., si formula la seguente stima a corpo, pari a complessivi:

€ 7'500



(Euro settemilacinquecento/00)

Il valore di stima complessivo del lotto n. 1, terreni e fabbricato, è pertanto pari a:

€ 316.788,00

(Euro trecentosedicimilasettecentottantotto).

Per tenere ragionevolmente conto delle spese per la cancellazione delle formalità e, più in generale, degli oneri a carico dell'acquirente e in ipotesi di vendita forzata, si ritiene opportuno abbattere il valore di stima sopra esposto di circa il 15%, anche in ragione dell'assenza di garanzie in fase di acquisizione del bene, pervenendo ad un valore finale arrotondato di stima per vendita forzata di complessivi:

Lotto 01

€ 270.000,00 (Euro duecentosettantamila/00).



LOTTO 02**REFRONTOLO****RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI****1.0 Identificazione catastale**

Il fondo agricolo, con sovrastanti quattro fabbricati rurali ad uso annesso rustico e abitativo, è intestato all'Esecutato 1, ed è ubicato in comune di Refrontolo, a nord est rispetto al centro del capoluogo, raggiungibile percorrendo Via Mire Alte e proseguendo lungo un'acclive strada agricola interpodereale, non asfaltata, che sale in direzione ovest.

Il terreno agricolo, costituente corpo unico, dell'estensione catastale di complessivi mq 83'636, al netto degli enti urbani, risulta così identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, Catasto Terreni, Comune di Refrontolo:

Foglio	Mappale	Superficie [mq]	Qualità - classe
03	25	8040	Prato arb. 02
03	26	673	Bosco ceduo 01
03	27	1147	Vigneto U
03	28	2000	Vigneto U
03	30	10464	Bosco ceduo 01
03	301	793	Pascolo Arb. 02
03	700	170	Ente Urbano
03	701	26	Ente Urbano
04	36	2067	Pasc. Cescp. U
04	37	9760	Prato Arb. 03
04	38	2852	Bosco Ceduo 3
04	39	2258	Vigneto U
04	40	2858	Vigneto U
04	44	14460	Bosco Ceduo 3
04	93	17934	Pasc. Cesp. U
04	153	8330	Prato arb. 03
04	344	191	Ente Urbano



Il quattro fabbricati rurali, ad uso annessi rustici e abitativi, sono dislocali in posizioni diverse all'interno del fondo, e risultano così catastalmente identificati:

Edificio N.	Sezione	Foglio	Mappale	Sub	Destinazione
01	/	3	700	/	Abitazione Cat. A6
02	/	4	344	/	Abitazione Cat. A6
03	/	3	701	/	Locali deposito C2
04	Rudere non censito: Fg. 4 m.n. 153				Annesso diruto

2.0 Descrizione dei beni

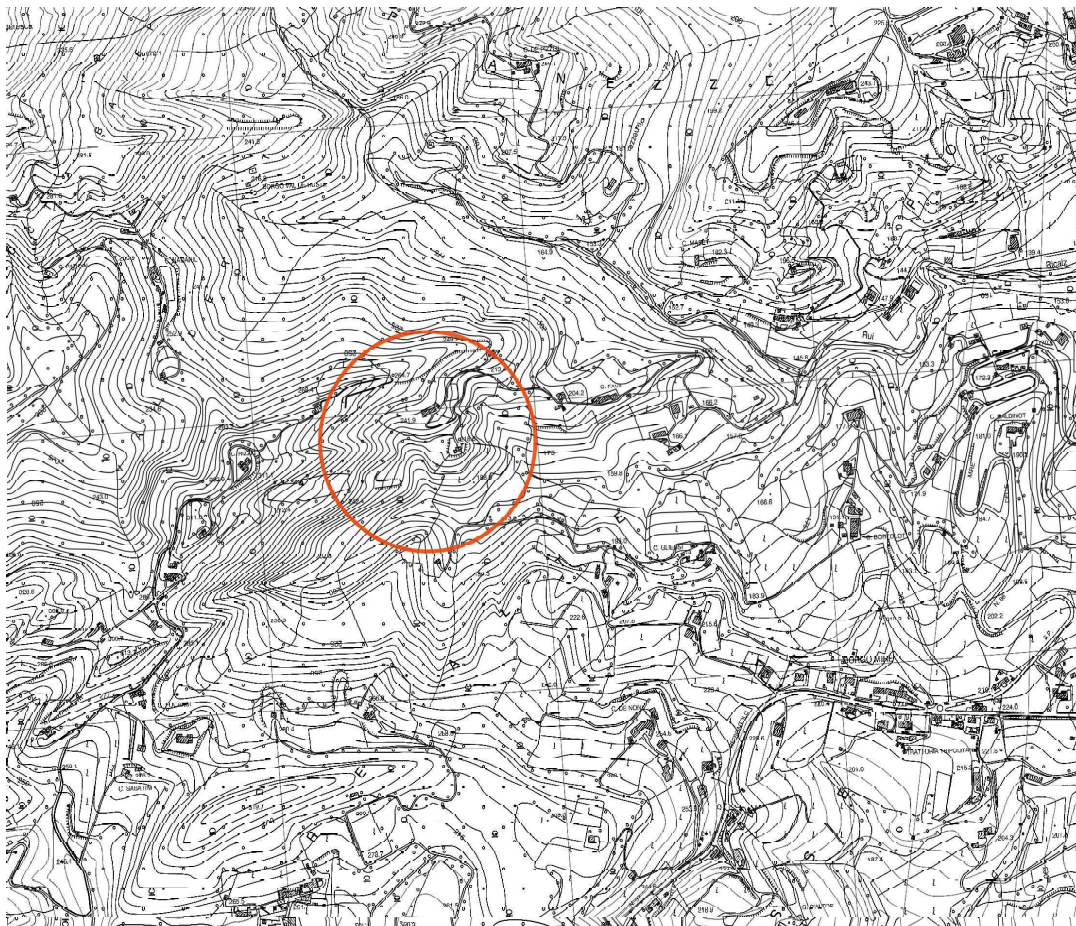
Terreni

Il terreno si colloca a nord est del capoluogo di Refrontolo e a nord ovest dal capoluogo di San Pietro di Feletto ed è raggiungibile percorrendo Via Mire Alte e proseguendo, per il tratto terminale, in direzione ovest, lungo un tratto di strada interpodereale, stretta e acclive, in merito alla quale non sono stati reperiti espressi diritti di servitù di passaggio: nell'atto di provenienza del Notaio Gianluca Forte Rep. N. 195404 del 05.08.2010, è espressamente indicato *"l'accesso ai suddetti fondi avviene come finora esercitato"*. La quota altimetrica dell'area, ricavata dall'allegato estratto di CTR, è compresa tra circa 200 e circa 240 m s.l.m.; l'acclività dei versanti ha orientamento prevalente da nord verso sud, verso sud est e, parzialmente, verso ovest.

Il fondo è in parte coltivato a vigneto e in parte tenuto prevalentemente a bosco. Per la determinazione della qualità colturale si è fatto riferimento allo schedario viticolo rilasciato dall'Avepa. In particolare i vigneti sono del tipo a filare, con sesto di impianto, su fila e tra filari, disomogeneo per mappali,



pari a cm: 100x240, 100x300, 100x350, 100x355, 100x380, 100x400, di varietà Glera, rivendicabile prosecco DOCG Conegliano – Valdobbiadene, per complessivi dichiarati mq 25'687 di superficie iscritta.



Con riferimento all'estratto di mappa catastale, l'appezzamento di terreno si compone di due parti tra loro contigue, comunicanti però solo lungo una breve linea di confine comune, corrispondente ad un tratto del Ruio Val delle Mire. La parte del fondo posta a nord, dove sono presenti i vigneti e i fabbricati, è di forma irregolare con estensione dominante da est verso ovest, mentre la parte di fondo posta a sud è prevalentemente boschiva, di forma irregolare allungata con direzione dominante nord sud. Nella parte



nord del fondo, in prossimità della viabilità di accesso da est, sono presenti i due fabbricati ad uso abitazioni rurali; i vigneti occupano prevalentemente l'area a levante, mentre l'area di ponente è tenuta a bosco spontaneo; all'interno della zona boschiva, nella posizione di massima indicata nell'allegato estratto catastale, è presente un fabbricato diruto, non accatastato e ora collassato, ricadente sul m.n. 153, in prossimità del suo confine nord con il mappale 120 del Fg. 2, in posizione di coordinata est di mappa pari a circa m 300; il manufatto è raggiungibile solo a piedi percorrendo un'area boschiva ricoperta di rovi spontanei, particolarmente scoscesa e non coltivata.

La parte sud del fondo è prevalentemente tenuta a bosco spontaneo, al suo interno, come rappresentato in mappa catastale, è presente un piccolo fabbricato ad uso annesso rustico (m.n. 701), in stato di abbandono e degrado, diviso da terra a cielo in due parti, delle quali, quella più a nord, è oggetto di stima.

Il fondo confina, a partire da nord e in senso orario con i m.n. 180, 729, 730, 24, 23, 596, 183, 182, acque, 188, 31, 186, 305, 303, 304, 184, 40, 448 del foglio 3 e, proseguendo, con i m.n. 80, 78, 387, acque, 86, 45, 155, 154, 41 del foglio 4 e infine con i mappali n. 384, 120, 119 e 118 del foglio 02. Nel corso del sopralluogo si è potuto verificare, come ha fatto notare un socio dell'Esecutato 1, che il confine est del mappale n. 25 con il contiguo mappale di altra ditta n. 729 è stato rettificato di fatto e con accordi verbali, senza formalizzazione catastale e notarile. Il confine di fatto segue



un andamento ortogonale ai fronti principali del fabbricato presente sui mm.n. 700 e 730, come indicativamente rappresentato in colore rosso nell'allegata mappa catastale.

Con riferimento al CDU rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Refrontolo in data 09.06.2023, l'area è classificata dal vigente PI in zona agricola E-E1.B, sottoposta a vincolo paesaggistico, a vincolo sismico classe 2 e ricade in prevalente area di compatibilità geologica "non idonea" e in minima parte "idonea a condizione", in zona di vincolo idrogeologico forestale (con esclusione dei soli mm.n. 25, 26, 301, 700 del foglio 3 e mm.n. 344, 36 del foglio 4), e in fascia di tutela dell'idrografia per i mm.n. 27, 30, del fg 3 e mm.n. 36, 37, 38, 39, 40, 44, 93 e 153 del Fg. 4. I mappali n. 38, 39, 40 e 93 del fg. 4 ricadono inoltre in fascia di rispetto idraulico.

Fabbricati

➤ **Edificio 01**

L'edificio 01, identificato dal m.n. 700 del foglio 3, è censito in catasto in categoria A6 (abitazioni rurali), classe unica, della consistenza di vani 6 con superficie catastale di mq 114 e rendita catastale di € 325.37. Si tratta della porzione ovest, sita in Via Mire Alte al civico 5, di un fabbricato di maggiori dimensioni, diviso da terra a cielo, di proprietà, per la parte residua, di altra ditta. Il mappale sul quale insiste il fabbricato ha consistenza catastale di mq 170, ente urbano per effetto di Tipo Mappale n. TV0349949 del 27.07.2007.



Con riferimento alle schede catastali allegate, la porzione di edificio si presenta a pianta rettangolare, di dimensioni massime di impronta a terra pari a circa ml 6 x 12.70 con sviluppo su tre livelli: terra primo e secondo.

Al piano terra, con altezze interne utili comprese tra m 2.15 e m 2.45, sono presenti una legnaia, una cantina e un locale ad uso cucina dal quale, per mezzo di una scala interna, si accede al piano primo. Al piano primo sono ricavati un fienile, con tetto a vista, direttamente accessibile dall'esterno, e due camere con disbrigo e vano scale che conduce alla cucina del piano terra. Le altezze interne utili sono di circa 2.30 m. Il piano secondo è ad uso soffitta con tetto a vista e altezze interne, massima e minima, pari rispettivamente a circa ml 1.22 e ml 2.15. La soffitta comunica con una delle camere del piano inferiore per mezzo di una botola. La parete est dell'unità immobiliare è comune con la contigua abitazione di proprietà di altra ditta.

Lo scoperto catastale attribuito all'unità immobiliare si limita ad una corte sul retro dell'edificio di catastali mq 46 e una sul fronte di mq 48.

Il fabbricato, risalente, all'epoca compresa tra il 1800 e il 1900, ha struttura portante in muratura con pareti in pietra, sassi e cotto, il solaio d'interpiano ed il tetto sono a struttura lignea con manto di copertura in coppi di cotto e i serramenti, dove presenti, di vecchia fattura, sono non più funzionali o mancanti. L'unità immobiliare, inagibile sotto i profili statico, igienico e sanitario, è priva di impianti; il manto di copertura e alcune porzioni di solaio non sono integri e l'edificio versa, complessivamente, in pessimo stato di conservazione.



Dal punto di vista urbanistico, con riferimento al citato CDU, il mappale n. 700 ricade in zona agricola Z.to E-E1.B, manufatti rurali, sottoposta a vincolo sismico di classe 2, in area non idonea dal punto di vista geologico. All'edificio è attribuito il grado di protezione 3, ha schedatura "a 324" e gli interventi edilizi sono regolamentati dagli artt. 33, 36 e 48 delle vigenti NTO di cui si allega copia. Gli interventi ammessi comprendono lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni imposte dal grado di protezione 3 cui è soggetto il fabbricato, come espressamente indicato all'art. 16.3 delle NTO. E' inoltre possibile il cambio d'uso del volume destinato ad annesso rustico (scheda a325) ai fini abitativi, preferibilmente di carattere stanziale o stagionale (Art. 33, comma 3°, lettera h).

➤ Edificio 02

L'edificio 02, identificato dal m.n. 344 del foglio 4 è censito in catasto in categoria A6 (abitazioni rurali), classe unica, della consistenza di vani 6.5 con superficie catastale totale di mq 132, totale senza aree scoperte di mq 121, e rendita catastale di € 352.48. Il fabbricato è di tipo isolato ed è sito in Via Mire Alte al civico 11. Il mappale sul quale insiste ha consistenza catastale di mq 191, ente urbano per effetto di Tipo Mappale n. TV0349990 del 27.07.2007. Con riferimento alle schede catastali allegate, l'edificio si presenta a pianta rettangolare composta, di dimensioni massime di



impronta a terra pari a circa ml 9.0 x 13.30 con sviluppo su tre livelli: terra primo e secondo.

Al piano terra sono presenti un portico aperto su due lati e ricompreso nel volume del fabbricato, una legnaia, una cantina e un locale ad uso pranzo con annessa cucina di altezze interne utili comprese tra m 2.70 e 2.75. Dalla cucina, per mezzo di una scala interna, si accede al piano primo dove sono ricavati un fienile con tetto a vista, direttamente accessibile dall'esterno, una soffitta, due camere con disbrigo ed il vano scale che conduce alla cucina del piano terra. Le altezze interne utili sono comprese tra m 2.12 e m 2.52. Il piano secondo è ad uso soffitta, con altezze interne utili modeste, massima e minima pari rispettivamente a ml 1.24 e 2.10. La soffitta comunica con il piano inferiore per mezzo di una botola accessibile dal disimpegno del piano primo.

Lo scoperto catastale attribuito all'unità immobiliare si limita ad una corte che perimetra i lati ovest e sud del fabbricato, di catastali mq 87.

Il fabbricato, risalente al periodo compreso tra il 1800 e il 1900, ha struttura portante in muratura con pareti in pietra, sassi e cotto, il solai d'interpiano ed il tetto sono a struttura lignea con manto di copertura in coppi di cotto e serramenti, dove presenti, di vecchia fattura sono non più funzionali o mancanti. L'unità immobiliare è inagibile sotto il profilo igienico, sanitario e statico, tanto da impedire l'accesso in sicurezza a tutti i locali, ed è inoltre priva di impianti; il manto di copertura non è integro e l'edificio versa,



complessivamente, in pessimo stato di conservazione, con crolli locali anche estesi di alcune sue parti.

Dal punto di vista urbanistico, con riferimento al citato CDU, il mappale n. 344 ricade in zona agricola Z.to E-E1.B, manufatti rurali, sottoposta a vincolo sismico di classe 2 in area "idonea a condizione" dal punto di vista geologico. All'edificio è attribuito il grado di protezione 3, ha schedatura "a 325" e gli interventi sono quelli ammessi dagli art. 36 e 48 delle vigenti NTO di cui si allega copia.

In particolare è possibile il cambio di destinazione d'uso del volume ad annesso rustico (scheda a325) ai fini residenziali, preferibilmente a carattere stanziale o stagionale (Art. 33, comma 3°, lettera h). Gli interventi edilizi ammessi sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni imposte dal grado di protezione 3 cui è soggetto il fabbricato, come espressamente indicato all'art. 16.3 delle NTO.

➤ Edificio 03

Il fabbricato, ad uso annesso rustico, è identificato dal m.n. 701 del foglio 03 ed è censito in catasto in categoria C/2 (locali di deposito), classe 1, della consistenza di mq 24, con superficie catastale totale di mq 36 e rendita catastale di € 37.18. Si tratta della porzione nord di un edificio di maggiori dimensioni, diviso da terra a cielo, di proprietà, per la parte residua, di altra ditta.



Con riferimento alle schede catastali allegate, la porzione di manufatto, di modeste dimensioni, si sviluppa su due livelli: terra e primo. Su ciascun piano è presente un locale ad uso deposito, con altezze interne utili modeste: ml 2.20 al piano terra, e ml 2.0 alla quota di gronda e ml 2.55 alla quota del colmo per il piano primo. La geometria dell'impronta a terra è rettangolare, di dimensioni pari a circa ml 3.5 x 5.0.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura con pareti in pietra, sassi e cotto, il solaio d'interpiano ed il tetto sono a struttura lignea con manto di copertura in coppi di cotto. L'unità immobiliare è un rudere, ricoperta di vegetazione spontanea, non accessibile, non fruibile e inagibile

L'immobile è sito in zona boschiva a vegetazione spontanea, raggiungibile dal bosco percorrendo un sentiero impervio e scosceso. Il sito è accessibile più agevolmente attraversando un vigneto di altra ditta e percorrendo l'ultimo tratto in area boschiva, ma non vi è alcuna indicazione di servitù di passaggio costituita o apparente.

Dal punto di vista urbanistico, con riferimento al citato CDU, il mappale n. 701 ricade in zona agricola Z.to E-E1.B, sottoposta ai vincoli paesaggistico, sismico di classe 2 e in area "non idonea" dal punto di vista geologico.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dall'articolo 35 di cui si allega copia. In particolare è possibile il restauro e la ristrutturazione edilizia.

➤ Edificio 04



Il fabbricato 04 corrisponde ad un manufatto diruto, non accatastato, collassato su se stesso e sito in zona particolarmente impervia e scoscesa, difficilmente raggiungibile anche a piedi. Non sono state eseguite misure perché il manufatto è inaccessibile e viene trattato per sola completezza descrittiva del compendio immobiliare. Il rudere ricade sul m.n. 153 del foglio 4, a ridosso del confine con il mappale 120 del foglio 2 in corrispondenza della coordinata est di mappa stimata pari a circa m 300. Considerato lo stato in cui versa l'immobile si ritiene difficoltosa, qualora di interesse, anche la ricostruzione urbanistica della volumetria e del sedime originari per un eventuale recupero edilizio dell'immobile.

3.0 Consistenze

Terreno

Il terreno, costituente corpo unico, ha consistenza pari alla superficie catastale di nominali mq 83'636, al netto degli enti urbani. La superficie a vitigno Prosecco DOCG Conegliano Valdobbiadene ha la consistenza di mq 25'687, come da schedario viticolo, mentre i restanti catastali mq 57'949 comprendono bosco spontaneo e tare.

Fabbricato 01

Con riferimento alle destinazioni d'uso e altezze indicate nell'allegata planimetria catastale e al supporto di alcune misure di controllo eseguite nel corso del sopralluogo, la porzione di fabbricato ad uso annesso rustico e abitazione rurale ha le seguenti consistenze in termini di superfici lorde, calcolate graficamente, e di volume calcolato vuoto per pieno:



- superficie catastale ad uso residenza e accessori: circa mq 180;
- superficie catastale ad uso annesso rustico: circa mq 23;
- volume complessivo: circa mc 500;

Fabbricato 02

Come per il fabbricato 1, con riferimento alle destinazioni d'uso e altezze indicate nell'allegata planimetria catastale e al supporto di alcune misure di controllo eseguite nel corso del sopralluogo il fabbricato ad uso annesso rustico e abitazione rurale ha le seguenti consistenze in termini di superfici lorde, calcolate graficamente, e di volume, calcolato vuoto per pieno:

- superficie catastale ad uso residenza e accessori: circa mq 200;
- superficie catastale ad uso annesso rustico: circa mq 20;
- volume complessivo: circa mc 550;

Fabbricato 03

Con riferimento alle destinazioni d'uso e altezze indicate nell'allegata planimetria catastale e al supporto di alcune misure di controllo eseguite nel corso del sopralluogo la porzione di fabbricato ad uso annesso rustico ha la seguente consistenza calcolata graficamente in termini di superfici lorda, sviluppata ai piani terra e primo e di volume calcolato vuoto per pieno:

- superficie catastale ad uso annesso rurale: circa mq 35;
- volume complessivo: circa mc 82;

Fabbricato 04

Il fabbricato è diruto, collassato su sé stesso e non vi è la possibilità di determinarne la consistenza originaria. Considerato lo stato in cui versa e la



collocazione all'interno del fondo non viene valutato, ai fini della stima, come costruzione ma come terreno. Il sedime del rudere è già ricompreso nella superficie del fondo non risultando censito nemmeno al catasto terreni.

4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale

Con riferimento alle visure catastali, all'atto di provenienza e all'atto di pignoramento, si è verificata la precisa identità degli identificativi catastali.

5.0 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

I terreni sono in parte coltivati a vigneto e in parte tenuti a bosco; i fabbricati, di fatto dismessi e in stato di abbandono, hanno destinazioni ordinarie di annessi rustici e abitazioni rurali; gli usi del suolo e la destinazione d'uso dei fabbricati sono coerenti con quelli ammessi per la zona urbanistica in cui ricadono.

6.0 Conformità urbanistica

A seguito richiesta di accesso agli atti formulata all'ufficio tecnico comunale di Refrontolo è emerso che presso l'archivio non sono presenti pratiche edilizie relative agli immobili di interesse, come da comunicazioni a mezzo pec ricevute dall'Ufficio. Visionate le schede urbanistiche di alcuni dei fabbricati e le loro caratteristiche costruttive e tipologiche, si può ritenere che la loro edificazione risalga a tempi remoti, antecedenti l'anno 1967.

7.0 Divisibilità in natura dei beni

Il bene è pignorato per il diritto di proprietà per l'intero in capo all'Esecutato
1. Non vi è necessità di divisione dei beni in natura.



8.0 Occupazione degli immobili

Al momento del sopralluogo i fabbricati sono risultati in disuso e in stato di abbandono.

L'istanza formulata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Treviso, relativa alla verifica dell'esistenza di contratti di affitto registrati in essere, interessanti gli immobili in oggetto e sottoscritti dagli esecutati in qualità di danti causa, ha avuto esito positivo. In data 11.04.2017 è stato registrato un contratto di affitto di fondo rustico, allegato in copia, con durata dal 01.01.2017 al 31.12.2026, rinnovabile alla scadenza solo in forma esplicita scritta, tra le parti: Esecutato 2 legale rappresentante dell'Esecutato 1 in qualità di concedente, a favore dell'Esecutato 2 medesimo in qualità di conduttore. Gli immobili oggetto del citato contratto di affitto corrispondono all'intero compendio del Lotto 2 sopra identificato, ed il canone annuo di affitto è stato concordato in complessivi Euro 1000.00. Il canone medio di affitto annuo per vigneti a prosecco DOCG, per quanto correlato alla produzione lorda vendibile del fondo, può stimarsi in € 4500 ad ettaro, cui corrisponde un canone annuo, riferito al contratto di affitto in essere, valutato per la sola superficie vitata, di circa € 11'600.00 (Euro undicimilaseicento) annui.

L'atto di provenienza, titolo legittimante il possesso degli immobili a favore dell'Esecutato 1, allegato in copia, ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e gli immobili possono ritenersi nella sua disponibilità.

9.0 Vincoli



Con riferimento al certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del Notaio Dott. Michele Pellegrino di Spinea, all'atto di provenienza, del Notaio Gianluca Forte del 05.08.2010 e alle ispezioni ipotecarie eseguite in data 16.12.2023, i beni risultano interessati dai seguenti vincoli e trascrizioni, oltre a quelli espressamente contenuti nelle norme urbanistiche:

- convenzione, scrittura privata Rep. 73986 del 18.12.2003 di costituzione di servitù di distanza dai confini a favore dei mappali n. 302 e 299 del Fg. 3 di proprietà di altra ditta e a carico del m.n. 25 del medesimo foglio;
- TRASCRIZIONE del 17/08/2010 - Registro Particolare 19466 Registro Generale 31390 Pubblico ufficiale FORTE GIANLUCA Repertorio 195404/12485 del 05/08/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 17/08/2010 - Registro Particolare 7079 Registro Generale 31391 Pubblico ufficiale FORTE GIANLUCA Repertorio 195405/12486 del 05/08/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 29/07/2022 - Registro Particolare 21630 Registro Generale 30932 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TREVISO Repertorio 4757/2022 del 21/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Con riferimento alle provenienze riportate nel certificato notarile, risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità di quanto trasferito per successioni di morte.

10.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato



Il criterio di stima adottato, per la determinazione del valore degli immobili, si basa sul prezzo medio di mercato, determinato sulla base di indagini in ambito locale, su ricerche in database telematici, nonché sulla base delle esperienze e conoscenze personali.

Per quanto sopra esposto, considerato, per i terreni, l'ubicazione territoriale, la destinazione urbanistica, la tipologia culturale, l'orientamento e l'esposizione solare, l'acclività, l'accessibilità, la conformazione geometrica, la trattorabilità e la possibilità di eseguire trattamenti meccanizzati, nonché, per le unità immobiliari urbane, il contesto urbanistico al quale appartengono, la loro attuale dotazione impiantistica, in relazione alle comuni esigenze d'uso correnti, considerato il valore commerciale attuale di beni simili, per ubicazione, destinazione urbanistica dell'area, epoca di costruzione, tipologia, finiture, stato di conservazione degli edifici, e valutati gli altri aspetti che normalmente influiscono sulla determinazione dei prezzi di mercato, si formulano i seguenti valori di stima.

Terreno

Il fondo, dell'estensione catastale di complessivi mq 83'636, al netto degli enti urbani, è coltivato a vigneto con vitigno Glera rivendicabile Prosecco Docg Conegliano Valdobbiadene per mq 25'687, come risulta da schedario viticolo, mentre la restante superficie di catastali mq 57'949 è mantenuta a bosco e tare.

Valore medio di stima per vitigni Prosecco DOCG Conegliano Valdobbiadere, per la zona di Refrontolo €/mq 45:



mq 25687 x €/mq 45 = € 1'155'915,00

(Euro unmilione centocinquantacinquemilanovecentoquindici/00)

Valore medio di stima di mercato per tare e bosco:

mq 57'949 x €/mq 4 = € 231'796,00

(Euro duecentotrentunomilasettecentonovantasei/00)

Fabbricati

➤ Edificio 01

La porzione di fabbricato rurale sopra descritta, ha consistenze in termini di superficie lorda di stimati mq 203 e in termini di volumetria di stimati mc 500. In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, di fatto inagibile, e della possibilità del suo recupero urbanistico anche a destinazione residenziale, si stima il suo valore con riferimento alla volumetria come segue:

Valore medio di stima della volumetria €/mc 60.0:

mc 500 x €/mc 60 = € 30'000,00

(Euro trentamila/00)

➤ Edificio 02

Il fabbricato rurale sopra descritto, ha consistenze in termini di superficie lorda di stimati mq 220 e in termini di volumetria di stimati mc 550. In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, di fatto inagibile, e della possibilità del suo recupero urbanistico anche a destinazione residenziale, valutato che l'edificio è di tipo isolato, si stima il suo valore con riferimento alla volumetria come segue:



Valore medio di stima della volumetria €/mc 70.0:

mc 550 x €/mc 70 = € 38'500,00

(Euro trentottomilacinquecento/00).

➤ Edificio 03

La porzione di fabbricato rurale sopra descritta, ha consistenze in termini di superficie lorda di stimati mq 35 e in termini di volumetria di stimati mc 82.

In considerazione delle esigue consistenze del manufatto la stima viene condotta "a corpo" e non a misura, in quanto quest'ultima condurrebbe a risultati poco rappresentativi del valore commerciale dell'immobile.

Considerata la collocazione geografica e paesaggistica del manufatto, lo stato di conservazione, la destinazione d'uso e le possibilità di intervento di recupero urbanistico previste dal P.I., si formula la seguente stima a corpo, pari a complessivi:

€ 7'500

(Euro settemilacinquecento/00)

Il valore di stima complessivo del lotto n. 1, terreni e fabbricato, è pertanto pari a:

€ 1'463'711,00

(Euro unmilionequattrocentosessantatremilasettecentounidici/00).

Per tenere ragionevolmente conto delle spese per la cancellazione delle formalità e, più in generale, degli oneri a carico dell'acquirente e in ipotesi di vendita forzata, si ritiene opportuno abbattere il valore di stima sopra esposto di circa il 15%, anche in ragione dell'assenza di garanzie in fase di



acquisizione del bene, pervenendo ad un valore finale arrotondato di stima per vendita forzata di complessivi:

Lotto 02

€ 1.245.000,00

(Euro unmilione duecento quarantacinquemila/00).

Allegati:

- 1) Certificato notarile art. 567, 2° comma c.p.c.;
- 2) Atti di provenienza;
- 3) Ispezioni ipotecarie, elenco delle formalità alla data del 16.12.23;
- 4) Documentazione catastale: visure, mappa e planimetrie catastali;
- 5) CDU e urbanistica;
- 6) Contratto di affitto;
- 7) Schedario viticolo;
- 8) Documentazione fotografica.

Mareno di Piave, 10.01.2024

Il Tecnico

(firmato digitalmente)

