

TRIBUNALE DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 221/2019

Promossa da:
Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi

Rappresentata e difesa da:
Avv. Antonella Lillo di Treviso

Giudice dell'esecuzione:
dott. Alessandra Burra

esperto stimatore:
dott. Giulia di Thiene

data giuramento esperto:
31.08.2021

data prossima udienza:

ELABORATO PERITALE INTEGRATO DALLE OSSERVAZIONI
PRESENTATE NELL'UDIENZA DEL 23.03.2022

dott. agr. Giulia di Thiene

Treviso, 24 marzo 2022



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. OPERAZIONI PERITALI	3
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	4
3.1. Identificazione catastale	4
3.2. Identificazione dei diritti reali	10
4. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	26
4.4. LOTTO 4 Vigneti e corte agricola costituita da nucleo abitativo storico e magazzini, fabbricati rurali, cantine, impianto fotovoltaico e nuova bifamiliare in via Bonemi a Colle Umberto (TV)	33
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	66
5. STIMA DEL VALORE DELLA VENDITA FORZATA	71
6. CONCLUSIONI	72

ELABORATO PERITALE

1 PREMESSA

La sottoscritta ha ricevuto la nomina quale esperto stimatore del Tribunale di Treviso in data 14.07.2021. Il giuramento telematico è stato effettuato in data 31.08.2021. In data 07.02.22 la scrivente ha chiesto un differimento dell'udienza che è stata accolta del Giudice per le Esecuzioni rinviando la riunione delle parti alla data del 23.03.2022. Per prendere visione ed esaminare i beni pignorati sono stati necessari più sopralluoghi svoltisi il 04.11.2021 con rilevamento dello stato di fatto di parte dei fabbricati e aree agricole di Conegliano, Mareno di Piave e Cordignano, il 24.11.2021 di parte dei fabbricati e terreni di Colle Umberto, il 10.12.2021 degli allevamenti di Colle Umberto e, a conclusione dei rilevamenti, il 05.01.2022 è stata visionata l'abitazione di uno dei due esecutati di seguito individuato come Esecutato 2. Durante i sopralluoghi, seppur in momenti diversi, in base alle disponibilità fornite dagli Esecutati, è stato possibile accedere ed esaminare le parti interne ed esterne dei beni immobili oggetto di pignoramento. Il Custode Giudiziario ha presenziato ai primi due sopralluoghi.

La perizia è stata integrata sulla base delle Osservazioni presentate dalle parti e discusse nell'Udienza del 23.03.2022 e sono state evidenziate in colore per una più agevole individuazione. Lo stesso è stato eseguito per le schede sintetiche.

I testi delle Osservazioni e la relazione a chiarimenti sono oggetto di separato allegato.

2 OPERAZIONI PERITALI

La scrivente ha provveduto ad acquisire la documentazione catastale, oltre a dati, documenti, contratti ed elaborati grafici presso Agenzia delle Entrate, Comuni di [REDACTED], Colle Umberto, [REDACTED]. Data la particolare contingenza legata all'epidemia di COVID19, gli Uffici Tecnici Comunali di [REDACTED], hanno evaso la richiesta attraverso l'invio di documentazione per via telematica. In questo caso non è quindi stata effettuata una verifica diretta dei documenti in archivio atti, ma è stato acquisito quanto selezionato e trasmesso dagli Uffici in riferimento alle varie pratiche autorizzative e allegati. Relativamente ai beni oggetto di Esecuzione siti nei Comuni di Colle Umberto [REDACTED] è stato possibile esaminare direttamente la documentazione reperita e messa a disposizione dai rispettivi Uffici Tecnici comunali, selezionando quella utile alle operazioni peritali.

Sopralluogo del 04.11.2021. Durante il sopralluogo, fissato dal Custode in base alla disponibilità degli Esecutati, si è proceduto a esaminare, in presenza dell'Esecutato 2, del coniuge e del Custode,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Sopralluogo del 24.11.2021. Durante il sopralluogo, fissato dal Custode in base alla disponibilità degli Esecutati, sono stati esaminati, in presenza dell'Esecutato 1 e del Custode, gli immobili siti nel Comune di Colle Umberto, [REDACTED]
[REDACTED]

L'Esecutato 2, presente solo in alcune fasi del sopralluogo, ha chiesto il rinvio dell'esame della propria abitazione che è stato quindi posposto.

[REDACTED]
[REDACTED]
Sopralluogo del 05.01.2022. Ha riguardato [REDACTED] e l'abitazione principale dell'Esecutato 2 in Colle Umberto che si è svolto in presenza dello stesso e dei familiari conviventi.

La sottoscritta, durante i sopralluoghi, assistita dalla collaboratrice geom. Silvia Lignana Bellandi (ad esclusione del giorno 10.12.2021), ha provveduto ad effettuare una verifica dello stato dei fabbricati e della loro conformità ai documenti acquisiti presso gli Uffici Tecnici comunali. È stata inoltre verificata l'accessibilità e la presenza/stato di conservazione degli impianti ispezionabili, con particolare riferimento nello specifico a quelli idrotermosanitari e fotovoltaici. Durante i sopralluoghi gli Esecutati non sono stati in grado di fornire tutta la documentazione relativa a certificati di conformità degli impianti dei vari immobili visionati. I beni visionati risultano in parte liberi e in parte affittati o occupati dagli Esecutati o da terzi, tale aspetto viene dettagliato in fase di descrizione dello stato di possesso dei singoli beni esegutati. Dalle indagini effettuate presso gli Enti risulta inoltre una cessione di diritti di superficie delle coperture di tre capannoni avicoli effettuata a favore di terzi e finalizzata ad installazione di impianti fotovoltaici.

3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Considerate le caratteristiche dei beni esegutati, costituiti da immobili con differenti destinazioni d'uso (fabbricati civili, rurali, terreni agricoli ecc) distribuiti in quattro Comuni del trevigiano (Colle Umberto, [REDACTED]), la sottoscritta definisce una suddivisione in sette lotti che di seguito vengono identificati catastalmente e successivamente descritti e valutati.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Al mappale sopracitato fanno riferimento tre sub. 1, 2 e 3 che sono stati oggetto di vendita nel 1987 a cura del Notaio Giovanni C. Brusadin di Vittorio Veneto, trascrizione del 9.01.1987 n. RP 450.

Dalle ricerche effettuate per conto degli esegutati dal geom. Alessandro Bolzan nel 2015 sulla base delle planimetrie fornite dal geom. Ennio Brugnerotto all'Esecutato 2, non è emerso alcun sub. 4.

3.1 Identificazione catastale

Durante la verifica dei singoli immobili pignorati si è verificato che alcune particelle non risultavano esistenti in quanto soppresse. Si è proceduto pertanto all'esame delle visure storiche al fine di determinare la corretta rispondenza tra beni pignorati e attuale identificazione catastale. Per agevolare la comprensione sono stati riportati entrambi i dati riportando in due colonne distinte particella originaria, così come da esecuzione, e particella attuale.

Gli immobili sono attualmente identificati come di seguito indicato:

LOTTO 4 – Vigneti e corte agricola costituita da nucleo abitativo storico e magazzini, fabbricati rurali, cantine, impianto fotovoltaico e nuova bifamiliare in via Bonemi a Colle Umberto (TV)Comune di Colle Umberto – *Codice catastale C848***Corte agricola con nucleo storico abitativo e annessi rustici**

N.C.E.U.

SEZ.	FG.	PART.	SUB.	CAT.	DESCR.	VANI	PIANI	S. (MQ)	RENDITA
B	8	40	1	A2	abitazione	6,5	T-1	166	587,47 €
B	8	40	2	A2	abitazione	9	T-2	153	813,42 €
B	8	40	3	C2	magazzini ecc..	-	T-1-2	445	735,43 €
B	8	40	4	A3	abitazione economica	6	T-1	-	303,68 €
B	8	454	3 e 4 graffati	C2	magazzini	-	T	379	626,36 €
B	8	458	1	E	interesse collettivo	-		-	
B	8	458	2	E	interesse collettivo	-		-	
B	8	458	3	A2	abitazione	18,5	T-1-2	563	1.672,03 €
B	8	458	8	L	F5 - lastrico solare		T	760	--
B	8	458	9	E	interesse collettivo	-		-	
B	8	458	10	D10	produttivo agricolo	-	S1	-	2.740,00 €
B	8	458	11	C6	magazzino	-	S1	92	137,79 €
B	8	464	-	EU	Ente urbano	-	T	5625**	---
B	8	465	-	EU	Ente urbano	-	T	5343**	---

** Le due particelle accatastate all'urbano sono in realtà investite a vigneto

Bifamiliare e tettoia-garage

N.C.E.U.

SEZ.	FG.	PART.	SUB.	CAT.	DESCR.	VANI	PIANI	S. (MQ)	RENDITA
B	8	458	4	C2	magazzini ecc..	-	T	48	94,20 €
B	8	458	5	A2	abitazione	7,5	T-1	183	677,85 €
B	8	458	6	A2	abitazione	7	T-1	173	632,66 €
B	8	458	7	E	interesse collettivo***	-		-	

*** Portico comune di accesso alle due porzioni abitative di cui al lotto 5 e lotto 6

Vigneti, altri terreni e fabbricato rurale

NCT

SEZ.	FOGLIO	PART. PIGNOR.	PART. ATTUALE	QUALITA'	SUP. (MQ)	RD	RA
-	10	302	302	vigneto	4825	58,56 €	32,39 €
-	10	379	379	vigneto	422	5,12 €	2,83 €
-	10	381	381	vigneto	1293	15,69 €	8,68 €
-	13	34	505	vigneto	8814	106,97 €	59,18 €

Tribunale di Treviso - E.I. n. 221/2019

-	13	34	506	vigneto	559	6,78 €	3,75 €
-	13	34	507	vigneto	16	0,19 €	0,11 €
-	13	38	38	Vigneto*	6645	80,65 €	44,61 €
-	13	39	39a	fabbricato rurale*	1780	-	-
-	13	39	39b	Seminativo*	1600	10,33 €	6,20 €
-	13	44	512	vigneto	2959	35,91 €	19,87 €
-	13	44	513	vigneto	1643	19,94 €	11,03 €
-	13	46	510	vigneto	29375	356,52 €	197,22 €
-	13	46	511	vigneto	6600	80,10 €	44,31 €
-	13	48	518	vigneto	8860	107,53 €	59,49 €
-	13	48	519	vigneto	6924	84,03 €	46,49 €
-	13	49	514	vigneto	16846	204,46 €	113,10 €
-	13	49	515	vigneto	84	1,02 €	0,56 €
-	13	50	516	vigneto	37331	453,08 €	250,64 €
-	13	50	517	vigneto	1108	13,45 €	7,44 €
-	13	51	520	vigneto	5481	66,52 €	36,80 €
-	13	51	521	vigneto	1	0,01 €	0,01 €
-	13	52	52	vigneto	5294	64,25 €	35,54 €
-	13	137	137	vigneto	1121	13,61 €	7,53 €
-	13	141	141	vigneto	2640	32,04 €	17,72 €
-	13	143	143	vigneto	488	5,92 €	3,28 €
-	13	146	146	vigneto	13914	168,87 €	93,42 €
-	13	149	149	vigneto	36869	447,47 €	247,54 €
-	13	212	212	vigneto	727	8,82 €	4,88 €
-	13	216	216	vigneto	30	0,36 €	0,20 €
-	13	225	225	vigneto	19222	233,29 €	129,06 €
-	13	227	227	vigneto	782	9,49 €	5,25 €
-	13	228	508	vigneto	23803	288,89 €	159,81 €
-	13	228	509	vigneto	699	8,48 €	4,69 €
-	13	256	256	prato arb. cl3	444	1,83 €	1,26 €
-	13	257	257	seminat. arb. cl2	36	0,22 €	0,14 €
-	13	258	258	seminat. arb. cl2	133	0,82 €	0,52 €
-	13	260	260	seminat. arb. cl2	21	0,13 €	0,08 €
-	13	265	265	seminat. arb. Cl4	85	0,26 €	0,24 €
-	13	266	266	seminat. arb. Cl4	175	0,54 €	0,50 €
-	13	267	267	seminat. arb. Cl4	338	1,05 €	0,96 €
-	13	268	268	seminat. arb. Cl4	20	0,06 €	0,06 €
-	13	371	371	prato cl3	235	0,97 €	0,73 €
-	13	372	372	seminat. arb. Cl4	5	0,02 €	0,01 €
-	13	373	373	seminat. arb. Cl4	360	1,12 €	1,02 €
-	13	374	374	seminat. arb. Cl4	13	0,04 €	0,04 €
-	13	375	375	seminat. arb. Cl3	73	0,36 €	0,26 €
-	13	377	377	seminat. arb. cl3	5	0,02 €	0,02 €
-	13	378	378	seminat. arb. cl2	65	0,40 €	0,25 €
-	13	379	379	seminat. arb. cl2	770	4,77 €	2,98 €
-	13	380	380	seminat. arb. cl2	400	2,48 €	1,55 €
-	13	400	400	seminat. arb. cl2	15	0,09 €	0,06 €
-	13	459	459	vigneto	2490	30,22 €	16,72 €

-	13	461	461	vigneto	4160	50,49 €	27,93 €
-	13	463	503	vigneto	4104	49,81 €	27,55 €
-	13	463	504	vigneto	386	4,68 €	2,59 €
-	13	493	493	vigneto	4339	52,66 €	29,13 €

* Parco e fabbricati rurali di pertinenza degli immobili alla particella 40 NCEU. Particella 38 interessata solo parzialmente. Data la conformazione del compendio edilizio che comprende abitazioni, cantine e magazzini tutti concentrati attorno ad una corte comune si è voluto accorparlo ai vigneti funzionalmente connessi preservando un unicum di valore paesaggistico ed ambientale.

La quota di proprietà è di ½ per entrambi gli esecutati.









3.2 Identificazione dei diritti reali

I due esecutati risultano debitori in proprio e in qualità di eredi della madre, [REDACTED] (cfr. punto 11 e successivi di seguito riportati) e del padre [REDACTED] di cui non risulta, dalle ispezioni ipotecarie effettuate, alcuna trascrizione dell'accettazione di eredità.

Le trascrizioni a carico degli esecutati derivanti dalle ispezioni vengono di seguito elencate:

1. trascrizione a favore del 05/06/2003 - registro particolare 14761 registro generale 22060 pubblico ufficiale Alberto Sartorio repertorio 33047/15049 del 30/05/2003 - atto tra vivi - compravendita - [REDACTED] soggetto acquirente;
2. trascrizione a favore del 09/07/2003 - registro particolare 18916 registro generale 28235 pubblico ufficiale Bevilacqua Gian Luigi repertorio 99240/17958 del 30/06/2003 - atto tra vivi - compravendita [REDACTED] soggetto acquirente;
3. trascrizione contro del 22/07/2004 - registro particolare 19939 registro generale 30964 pubblico ufficiale Forte Gianluca repertorio 94055 del 14/07/2004 - atto tra vivi - costituzione di vincolo di destinazione [REDACTED];
4. iscrizione contro del 26/07/2005 - registro particolare 7869 registro generale 33423 pubblico ufficiale Forte Gianluca repertorio 126084/4597 del 06/07/2005 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED] soggetto terzo datore d'ipoteca. documenti successivi correlati: annotazione n. 8563 del 27/09/2006 (erogazione a saldo);
5. trascrizione a favore del 05/01/2006 - registro particolare 453 registro generale 698 pubblico ufficiale forte Gianluca repertorio 147031/4992 del 20/12/2005. atto tra vivi - preliminare di compravendita- [REDACTED];
- 5 bis iscrizione contro del 05/01/2006 - registro particolare 202 registro generale 676 pubblico ufficiale Forte Gianluca - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo stipulato in data 20/12/2005 a rogito notaio Forte Gianluca. Ipoteca gravante su immobili siti in [REDACTED] e Colle Umberto (Lotto 4);
6. trascrizione a favore del 06/04/2006 - registro particolare 9678 registro generale 16708 pubblico ufficiale forte Gianluca repertorio 159650/5357 del 28/03/2006 atto tra vivi - compravendita - [REDACTED] - soggetto acquirente;
7. trascrizione a favore del 24/02/2011 - registro particolare 4250 registro generale 6441 pubblico ufficiale forte Gianluca repertorio 196780/13490 del 01/02/2011 atto tra vivi - compravendita - immobili siti in Colle Umberto (TV) -soggetto acquirente;
8. iscrizione contro del 24/02/2011 - registro particolare 1365 registro generale 6442 pubblico ufficiale Forte Gianluca repertorio 196781/13491 del 01/02/2011. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in Colle Umberto (TV) - soggetto debitore;
- 8 bis iscrizione contro del 02.12.2011 - registro particolare 8320 registro generale 40635 pubblico ufficiale Ferretto Giuseppe, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

fondario stipulato in data 29.11.2011 a rogito del notaio dott. Ferretto. Ipoteca gravante su immobili siti in Colle Umberto (Lotto 4) [REDACTED] - soggetto debitore;

8 ter iscrizione contro del 02.12.2011 - registro particolare 8322 registro generale 40637 pubblico ufficiale Ferretto Giuseppe, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 29.11.2011 a rogito del notaio dott. Ferretto. Ipoteca gravante su immobili siti in Colle Umberto (Lotto 4) [REDACTED] - soggetto debitore;

9. iscrizione contro del 28/12/2012 - registro particolare 5711 registro generale 39583 pubblico ufficiale Ferretto Giuseppe repertorio 119630/41337 del 29/11/2012. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito [REDACTED] [REDACTED] - soggetto terzo datore d'ipoteca. documenti successivi correlati: annotazione n. 1379 del 05/05/2014 (restrizione di beni);

10. iscrizione contro del 28/12/2012 - registro particolare 5714 registro generale 39586 pubblico ufficiale Ferretto Giuseppe repertorio 119631/41338 del 29/11/2012. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED] soggetto terzo datore d'ipoteca. documenti successivi correlati: annotazione n. 1378 del 05/05/2014 (restrizione di beni);

11. trascrizione a favore del 18/04/2014 - registro particolare 7567 registro generale 10420 pubblico ufficiale Degan Alessandro repertorio 235550/7574 del 17/04/2014. atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità. immobili siti in Colle Umberto (TV);

12. iscrizione contro del 18/04/2014 - registro particolare 1551 registro generale 10421 pubblico ufficiale Degan Alessandro repertorio 235550/7574 del 17/04/2014 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. immobili siti in Colle Umberto (TV) - soggetto terzo datore d'ipoteca;

13. iscrizione contro del 18/04/2014 - registro particolare 1552 registro generale 10422 pubblico ufficiale Degan Alessandro repertorio 235550/7574 del 17/04/2014;

14. iscrizione contro del 18/04/2014 - registro particolare 1553 registro generale 10423 pubblico ufficiale Degan Alessandro repertorio 235550/7574 del 17/04/2014. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in Colle Umberto (TV) soggetto terzo datore d'ipoteca;

15. trascrizione contro del 08/05/2014 - registro particolare 8496 registro generale 11646 pubblico ufficiale Degan Alessandro repertorio 235551/7575 del 17/04/2014. atto tra vivi - compravendita [REDACTED] soggetto venditore;

16. trascrizione contro del 08/05/2014 - registro particolare 8497 registro generale 11647 pubblico ufficiale Degan Alessandro repertorio 235551/7575 del 17/04/2014. atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso - [REDACTED]

17. trascrizione a favore del 19/06/2014 - registro particolare 11513 registro generale 15782 pubblico ufficiale Conegliano repertorio 592/9990 del 15/04/2014. atto per causa di morte - certificato di denunciata successione. immobili siti in Colle Umberto (TV);

18. trascrizione a favore del 24/10/2014 - registro particolare 20954 registro generale 28461 pubblico ufficiale Conegliano repertorio 1134/9990 del 11/08/2014. atto per causa di morte - certificato di denunciata successione immobili siti in Colle Umberto (TV), [REDACTED]

19. iscrizione contro del 10/11/2014 - registro particolare 4607 registro generale 30588 pubblico ufficiale Forte Gianluca repertorio 205586/19078 del 30/10/2014. ipoteca volontaria derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario;

19 bis iscrizione contro del 07/05/2015 - registro particolare 1913 registro generale 12321 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. 1866/2015 emesso il 02/05/2015 dal Tribunale di Treviso. Ipoteca gravante su immobili siti in Colle Umberto (Lotti [REDACTED] 4) [REDACTED]
[REDACTED]

20. iscrizione contro del 08/05/2015 - registro particolare 1959 registro generale 12537 pubblico ufficiale Tribunale di Treviso repertorio 1888/2015 del 04/05/2015. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. immobili siti in Colle Umberto (TV), [REDACTED]
[REDACTED] soggetto debitore;

21. iscrizione contro del 18/05/2015 - registro particolare 2110 registro generale 13377. pubblico ufficiale Tribunale di Treviso repertorio 2046/2015 del 14/05/2015. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Colle Umberto (TV), [REDACTED]
[REDACTED] soggetto debitore

22. iscrizione contro del 28/05/2015 - registro particolare 2335 registro generale 14459 pubblico ufficiale Tribunale di Treviso repertorio 2189/2015 del 26/05/2015. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Colle Umberto (TV), [REDACTED]
[REDACTED] soggetto debitore

23. iscrizione contro del 28/05/2015 - registro particolare 2336 registro generale 14460. pubblico ufficiale Tribunale di Treviso repertorio 2189/2015 del 26/05/2015. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. immobili siti in Colle Umberto (TV), [REDACTED]
[REDACTED] soggetto debitore

24. iscrizione contro del 28/05/2015 - registro particolare 2337 registro generale 14461 pubblico ufficiale Tribunale di Treviso repertorio 2189/2015 del 26/05/2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. immobili siti in Colle Umberto (TV), [REDACTED]
soggetto debitore

25. iscrizione contro del 15/06/2015 - registro particolare 2669 registro generale 16182. pubblico ufficiale Tribunale di Treviso repertorio 2497/2015 del 12/06/2015. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. immobili siti in Colle Umberto (TV), [REDACTED]
[REDACTED] soggetto debitore

26. iscrizione contro del 24/06/2015 - registro particolare 2880 registro generale 17177. pubblico ufficiale Tribunale di Treviso repertorio 2626/2015 del 19/06/2015; ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. immobili siti in Colle Umberto (TV), [REDACTED]
[REDACTED] soggetto debitore

27. iscrizione contro del 14/12/2015 - registro particolare 6159 registro generale 36613. pubblico ufficiale Tribunale di Bolzano repertorio 2668/2015 del 21/11/2015; ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. immobili siti in Colle Umberto (TV), [REDACTED]
[REDACTED] soggetto debitore.

28. iscrizione contro del 14/12/2015 - registro particolare 6160 registro generale 36614. pubblico ufficiale Tribunale di Bolzano repertorio 2667/2015 del 21/11/2015; ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. immobili siti in Colle Umberto (TV), [REDACTED]
[REDACTED] soggetto debitore

29. iscrizione contro del 05/02/2016 - registro particolare 598 registro generale 3660 pubblico ufficiale Tribunale di Treviso repertorio 70/2016 del 07/01/2016; ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Colle Umberto (TV), [REDACTED]

██████████ soggetto debitore.

30. iscrizione contro del 19/02/2016 - registro particolare 838 registro generale 5134; pubblico ufficiale Tribunale di Treviso repertorio 295/2016 del 26/01/2016; ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. immobili siti in Colle Umberto (TV), ██████████

██████████ soggetto debitore

31. iscrizione contro del 19/02/2016 - registro particolare 839 registro generale 5134; pubblico ufficiale Tribunale di Treviso repertorio 295/2016 del 26/01/2016; ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. immobili siti in Colle Umberto (TV), ██████████

██████████ soggetto debitore

32. trascrizione contro del 16/05/2019 - registro particolare 13006 registro generale 18311 pubblico ufficiale giudiziario u.n.e.p. Treviso repertorio 3781/2019 del 19/04/2019 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. immobili siti in Colle Umberto (TV), ██████████

33. trascrizione a favore del 31/08/2021 - registro particolare 24728 registro generale 35650 pubblico ufficiale Degan Alessandro repertorio 235550/7574 del 17/04/2014. atto per causa di morte - accettazione tacita di eredita'. immobili siti in Colle Umberto (tv), ██████████

4 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

4.1

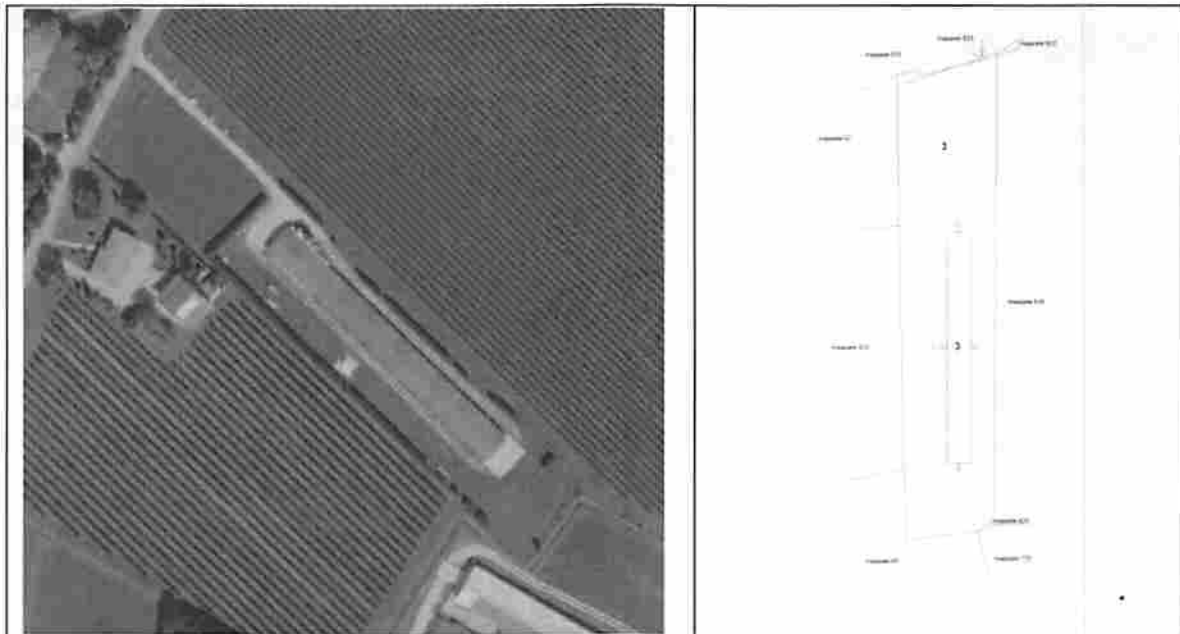
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

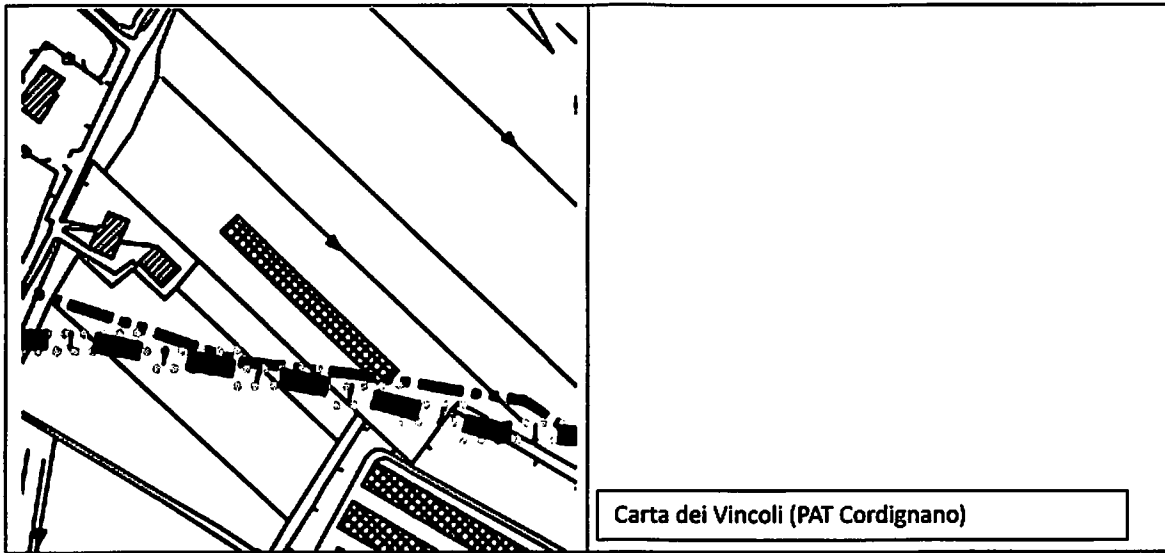
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- | [REDACTED]
- | [REDACTED]
- | [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

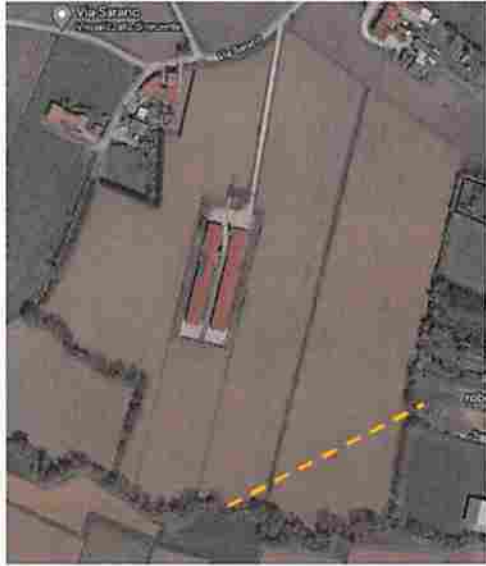
[REDACTED]

[REDACTED]

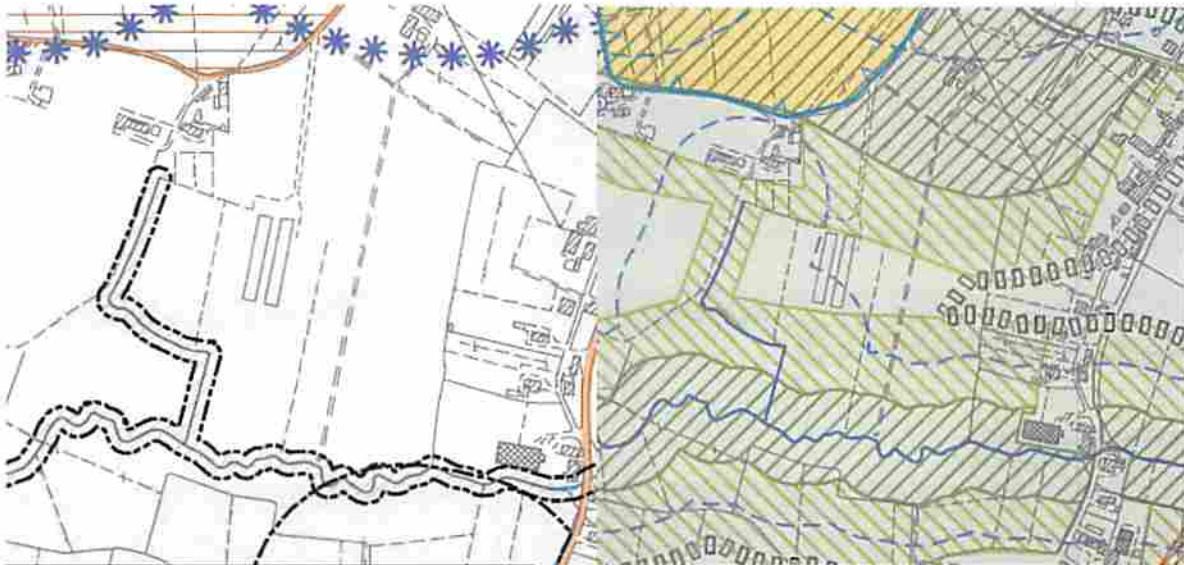
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

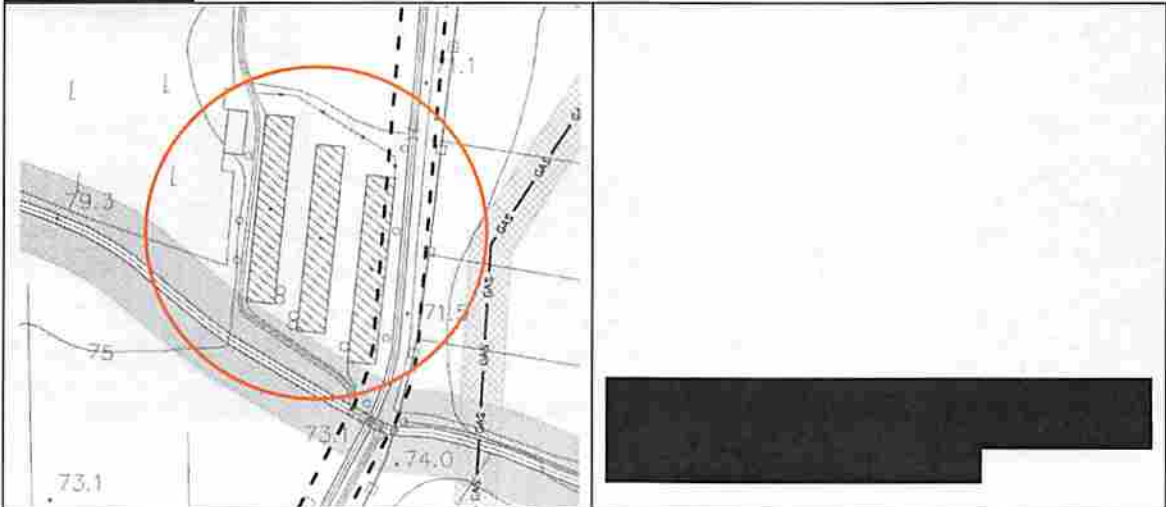
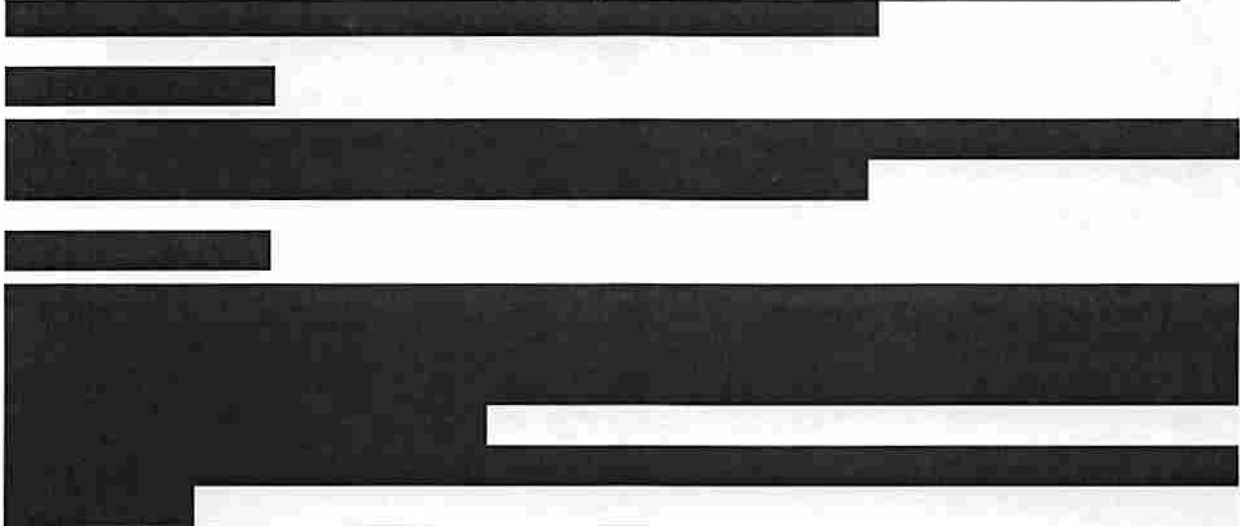
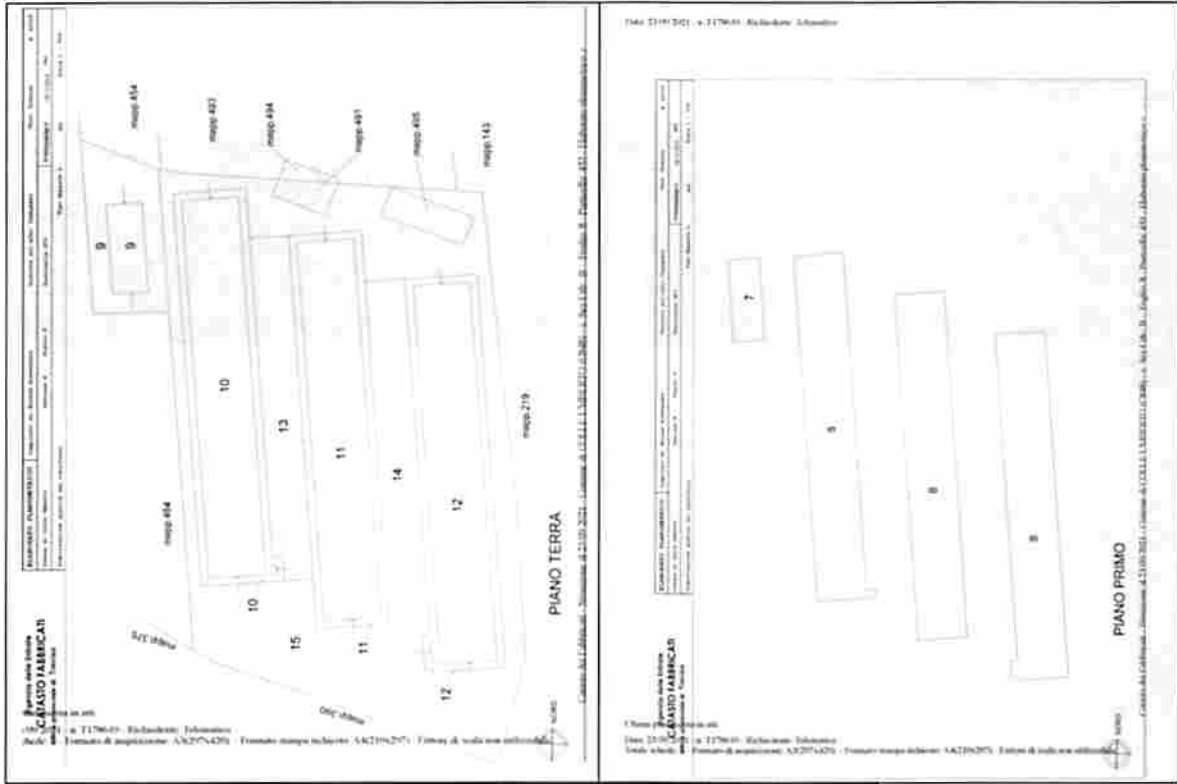
[REDACTED]

[REDACTED]

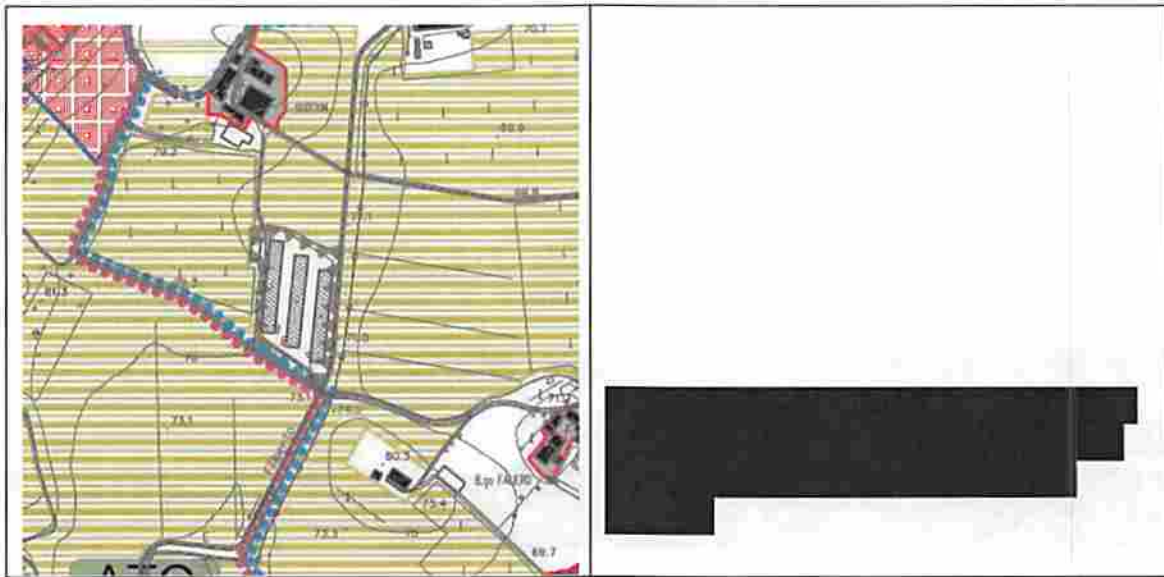
[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- I [REDACTED]
- II [REDACTED]
- III [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4.4 LOTTO 4 – Vigneti e corte agricola costituita da nucleo abitativo storico e magazzini, fabbricati rurali, cantine, impianto fotovoltaico e nuova bifamiliare in via Bonemi a Colle Umberto (TV) – Codice catastale C848

4.4.1 Ubicazione e accessibilità

Comune: Colle Umberto

Indirizzo: Via Bonemi 3

Accessibilità: Il fondo agricolo investito a vigneto dista 800 m dal centro di Colle Umberto, 2 km da San Fior, circa 4 km da Godega Sant'Urbano e circa 6 km sia dal casello autostradale "Godega S.U." sulla A28 km che dalla cittadina di Conegliano.

Il fondo agricolo è costituito da due corpi, di seguito indicati con A e B, separati solo dal sedime stradale di Via Bonemi; il corpo principale A ha superficie catastale pari a ha 27.33.99 e una superficie vitata di ha 25.03.60, il corpo B ha superficie catastale pari a ha 0.65.40 e una superficie vitata di ha 0.54.20. Per essere precisi il corpo A è a sua volta tagliato in due in senso N-S dal Canale irriguo; tuttavia, ai fini della coltivazione può essere considerato un corpo unico (Allegato12 – Mappa del Lotto 4).

Il centro aziendale, costituito da ampia corte agricola formata da un nucleo storico, una abbinata a uso abitativo e annessi rustici adibiti a cantine e magazzini, insiste sul corpo A, nella sua estremità settentrionale.



Il lotto è facilmente accessibile dalla pubblica Via Giovanni XXIII, che ne delimita il confine nord con la sola eccezione di una abitazione privata con annessi, da via Bonemi a ovest e da Via San Daniele a est. Il corpo A è interamente percorso in senso longitudinale da est a ovest da una strada interpodereale con ponte per lo scavalco del canale irriguo Emanuele Filiberto.

Il ponte presenta condizioni statiche precarie pertanto non risulta percorribile ai mezzi agricoli che

utilizzano un secondo ponte posto più a sud in prossimità dei capannoni avicoli [REDACTED].

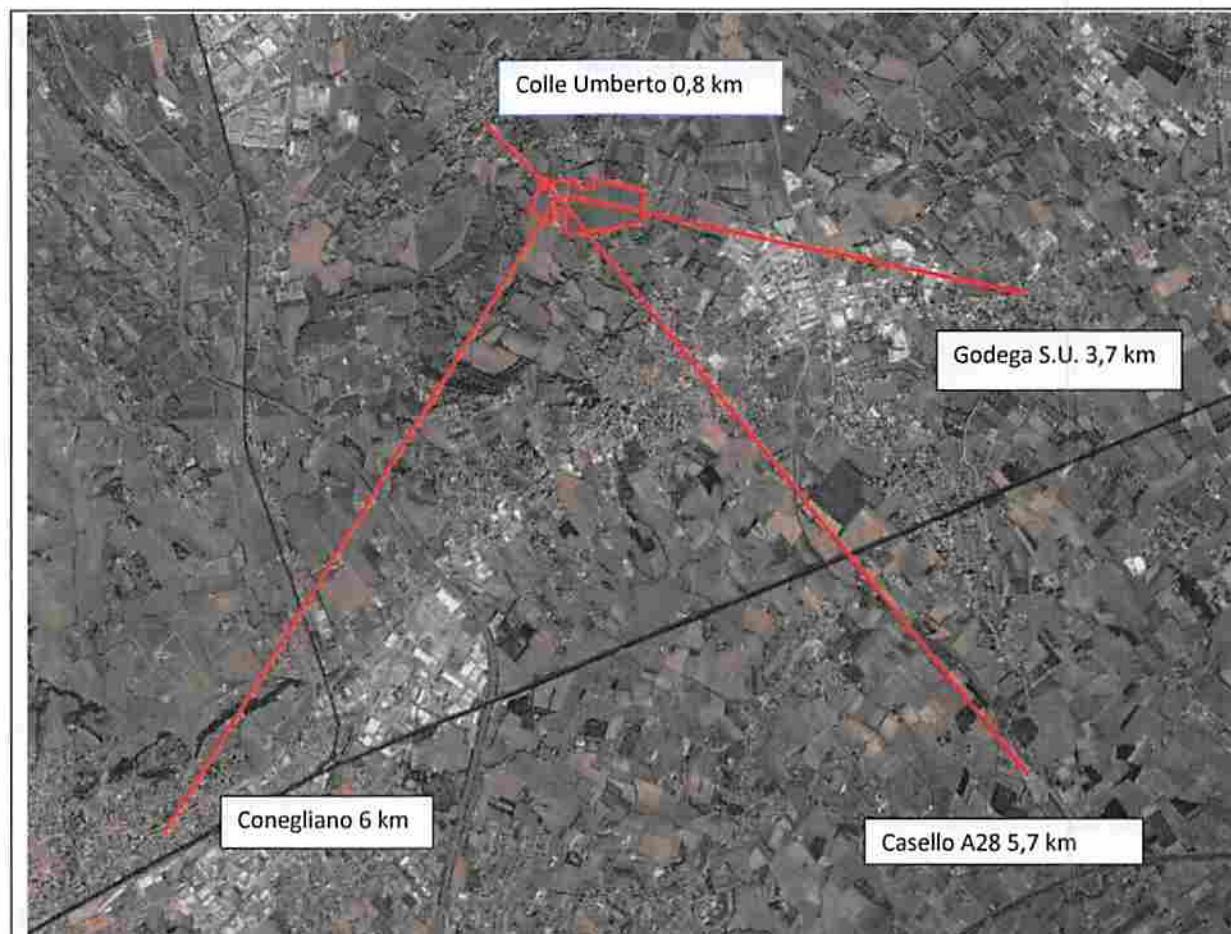


Foto aerea con localizzazione del Lotto e distanze dai più vicini centri urbani e casello autostradale

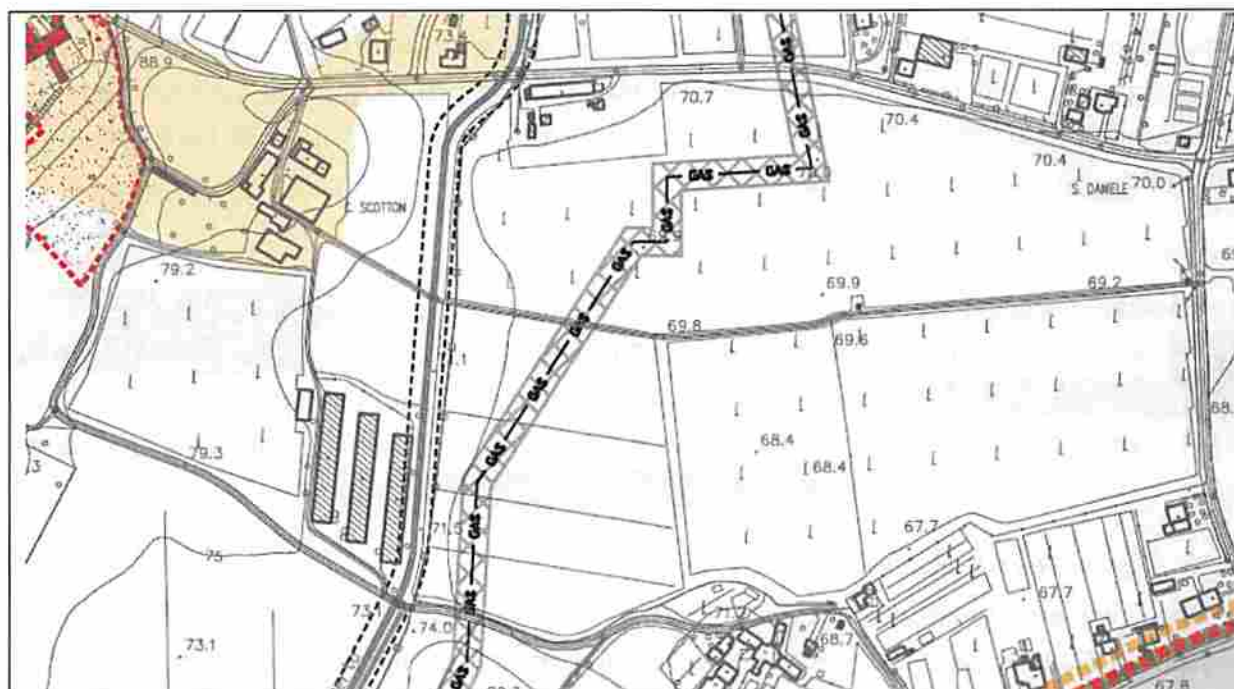
4.4.2 Confini del lotto

I confini in senso N-E-S-O del lotto sono di seguito indicati per ciascun corpo.

Corpo A: a nord i confini del foglio 13 e Via Bonemi, confini del foglio 13 e via Giovanni XXIII, particelle 261, 27, 28, 37; a est via San Daniele e particella 310 (cabina elettrica); a sud le particelle 93, 181, 437, 92, 91, 470, 90, 189, via Faliero Marin, particelle 54, 421, 420, via Faliero Marin, particelle 379, 215, 214, 219, 453, 494; a ovest da Via Faliero Marin.

4.4.3 Servitù e vincoli

Dalla consultazione della Carta dei Vincoli del Comune di Colle Umberto il corpo B e il centro aziendale posto sul corpo A rientrano nel centro abitato (cfr campitura gialla). Il corpo A è interessato dall'attraversamento del gasdotto e dal canale irriguo e condotta potabile con relativa fascia di rispetto. Parallelamente al canale è presente un elettrodotto.



Estratto Carta dei Vincoli Colle Umberto

4.4.4 Destinazione urbanistica

Il lotto ricade in Z.T.O E – area agricola ad eccezione delle zone occupate dalle sedi stradali, mentre le parcelle 461 e 39 sono definite come nucleo storico. Si allega CdU prodotto dal Comune di Colle Umberto (Allegato 10 – CdU Colle Umberto)

4.4.5 Conformità edilizia e catastale

Relativamente alla conformità edilizia si distingue la situazione dei terreni da quella dei fabbricati costituenti la corte agricola.

Relativamente ai terreni si segnalano alcune difformità relativamente ad alcune particelle che risultano accatastate al Catasto Fabbricati mentre sono in effetti coltivate a vigneto. È il caso delle particelle del foglio 13 n. 454, 458, 464 e 465 evidenziate in colore rosa nell'elenco delle particelle e superfici vitate (Allegato 11-SAT Colle Umberto). Minori differenze sono state rilevate a carico della qualità catastale di alcuni terreni denunciati a vigneto ma di fatto tare, o denunciati a seminativo ma di fatto vigneti.

Per quanto attiene ai fabbricati facenti parte della corte agricola lo stato attuale corrisponde ai dati reperiti in Comune salvo modeste variazioni interne alla particella 40 sub 1 e 2 con l'esecuzione di un tamponamento in legno e apertura di una porta che non hanno riguardato parti strutturali e muri esterni e ritenute influenti al fine della valutazione complessiva del lotto e in particolare dei fabbricati storici che necessitano tutti di importanti restauri.

4.4.7 Attuali proprietari

Gli attuali proprietari risultano essere gli esecutati per la quota di ½ ciascuno in forza della successione della madre deceduta il 13.08.2013 e della morte del padre in data 2.03.2016 per i beni di cui al catasto terreni foglio 13. Il vigneto che insiste sul foglio 10, posto a nord del compendio, è stato acquistato in data 01.02.2011 innanzi al notaio Forte Gianluca rep. 196780/13490 inserito al punto 7 dell'elenco al paragrafo 3.2.

4.4.8 Precedenti proprietari

I proprietari precedenti risultano per i beni di cui al Foglio 13 i due genitori [redacted] [redacted] che avevano acquistato il fondo agricolo il 26.04.1976 dai signori [redacted] [redacted] innanzi al notaio G.C. Brusadin di Vittorio Veneto Rep. 37290 Racc. 8344 registrato a Vittorio Veneto il 13.05.1978 n. 992 151/I. Per i beni al Foglio 10 la precedente proprietaria era la società [redacted].

4.4.9 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

A carico degli esecutati risultano le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie riportate ai n. 5 bis, 8, 8 bis, 8 ter, 11, 12, 13, 14 e dal 17 al 33, incluso 19 bis al paragrafo 3.2 Identificazione dei diritti reali.

4.4.10 Stato di possesso attuale dell'immobile

I vigneti sono oggetto di contratto d'affitto di fondo rustico stipulato ex art. 45 L. 203/1982 dal dott. Marco Parpinel in qualità di Amministratore giudiziario e Custode giudiziario per nomina del Tribunale di Treviso – in qualità di concedente [redacted] – affittuaria. Al momento del deposito della perizia avvenuto il 21.02.2022 la scrivente non era al corrente della stipula avvenuta in data 03/02/2022 (data di stipula successiva all'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate) con la [redacted] e con l'assistenza delle Organizzazioni di Categoria che fissa la scadenza del contratto il 10.11.2022.

Per quanto attiene alla bifamiliare individuata al NCEU fg 8 p. 458 sub 5, 6 e 7 si segnala che l'Esecutato 1 adibisce il sub 5 ad uso ufficio e pertanto lo stesso risulta libero, mentre l'Esecutato 2 risiede ed abita con i propri familiari nel sub 6 che pertanto risulta occupato dall'Esecutato. Il sub 7 è portico ad uso comune.

Tutti gli altri immobili sono adibiti a cantina o magazzino o deposito vario, non sono abitati e risultano pertanto liberi.

4.4.11 Descrizione del lotto

Vigneti

I terreni afferenti al lotto 4, pari a circa 28 ha sono investiti a vigneto per il 91% (circa 25,6 ha di superficie vitata) con una incidenza delle tare limitata al 9%.

Sono stati visionati in più occasioni nei mesi di luglio, agosto e novembre 2021.

Il terreno è a giacitura con lieve pendenza, per un terzo della superficie circa, da nord-ovest verso sud-est, mentre per la superficie restante è pianeggiante. Le condizioni sono adatte alla vendemmia

meccanica.

I vigneti sono allevati a spalliera (Sylvoz o Guyot) con pali di testa in cemento vibrocompresso e pali intermedi in corten che sostengono da tre a cinque ordini di filo di ferro zincato. Sono ordinatamente disposti lungo la strada interpodereale centrale. E' presente la predisposizione per l'irrigazione che, tuttavia, non è in funzione, fattispecie che ha determinato nella scorsa campagna 2020-21 danni in particolare alle barbatelle reimpiantate nel 2021 per adeguarsi alla dichiarazione di non conformità lieve deliberata da Valoritalia il 02/09/2020. Dal punto di vista fitosanitario nella scorsa stagione vegetativa non si sono riscontrate situazioni anomali: la presenza di peronospora e oidio è stata contrastata secondo le buone prassi. La presenza di viti affette da mal dell'esca è da considerarsi ordinaria nell'ambiente a coltura altamente specializzata quale è il Coneglianese. Va segnalato che nei sopralluoghi eseguiti non sono stati riscontrati sintomi di flavescenza dorata, segno che le condizioni di accorpamento e relativo isolamento del vigneto uniti al corretto contrasto al vettore Scafoideo hanno permesso di limitare i danni della malattia. Sulla particella 505 del Foglio 13, indicato dal cerchio giallo nella foto aerea seguente, è presente una ampia zona di ristagno, valutata in circa 3.000 mq con acqua affiorante ed evidenti tracce lasciate dai mezzi meccanici che sono affondati nel terreno. Le viti che insistono in questa zona hanno diametri inferiori sia per una generale sofferenza, sia perchè probabilmente più giovani di età in quanto reimpiantate. La causa risiede nelle ripetute rotture alla condotta dell'acquedotto più volte riparate senza esiti duraturi e relativamente alle quali andranno sollecitati gli enti competenti per la completa risoluzione.

Allo stato attuale l'interfila è inerbita e sulla fila lo sfalcio non è stato eseguito né alcuna altra lavorazione quale diserbi, lavorazioni o concimazioni. Allo stesso modo, nel mese di dicembre, data dell'ultimo sopralluogo, non sono state rilevate potature o altre operazioni colturali. Ciò è dovuto alla fase contingente dovuta al pignoramento e alla mancanza di un conduttore, che si spera solo temporanea, pena la perdita sensibile di valore del vigneto. Sulla particella 510, porzioni B per una estensione di 10.327 mq, mancano molte viti in quanto il reimpianto richiesto da Avepa è fallito all'87% causa mancata o insufficiente irrigazione. L'area, inscritta nel parallelogramma in colore giallo sulla foto aerea, va interamente reimpiantata.





A sinistra ristagno, a destra barbatelle 2021 morte (foto novembre-dicembre 2021)

Per l'individuazione dei dati si è fatto riferimento allo schedario viticolo dell'ultimo affittuario, [redacted], già citata, che riporta dati aggiornati corrispondenti agli attuali numeri di particella. L'ultimo schedario viticolo riferibile [redacted] (deceduto) risaleva al 2017 e presentava ancora i numeri delle particelle antecedenti agli ultimi frazionamenti, risultando di difficile ricostruzione.

Il dettaglio degli estremi catastali citati nel pignoramento, la corrispondenza con le particelle attuali e la loro suddivisione in unità vitate con indicazione varietale e di età di impianto sono inseriti nell'Allegato 11 dove, per facilità di comprensione, sono stati riportati in colore i vigneti (alternativamente in verde o azzurro, in rosso quelli accatastati all'urbano) e in bianco le tare.

Dal punto di vista varietale predominano le uve a bacca bianca (90%) con l'82,1% investito a Glera e l'8,4% a Chardonnay. Merlot e Raboso Piave interessano rispettivamente il 6,1% e il 3,4% della superficie.

Glera	1983	17376		
	1996	29045		
	2003	27504		
	2004	7450		
	2005	4520		
	2006	34922		
	2008	900		
	2009	14625		
	2011	15698		
	2014	16897		
	2016	30738		
2016 R	10327	210002	82,1%	
Chardonnay	2004	11364		
	2011	10128	21492	8,4%
Merlot	2000	8967		
	2004	6641	15608	6,1%
Raboso Piave	2004	8678	8678	3,4%
Totale		255780		

Suddivisione del vigneto per varietà e anno di impianto

In base all'anno di impianto, assunto per il periodo di piena produzione l'intervallo dal 4° al 20° anno, il vigneto oggetto di perizia è costituito per il 78% da vigne in piena produzione, sebbene tendenti verso la fine del ventennio (anni 2002-2018), per il 15% da appezzamenti vecchi (anni 1992-2001) e per il 7% da vigne vetuste (1983). Nel suo complesso il vigneto va considerato maturo e la permanenza del Glera piantato nel 1983 trova giustificazione esclusivamente nel caso presenti elevate e particolari qualità organolettiche, in caso contrario va rinnovato.

	piena produzione 4°- 20° anno	Vecchi 20°-30° anno	Vetusti >30° anno	
Glera	27504 7450 4520 34922 900 14625 15698 16897 30738 10327	29045	17376	
Chardonnay	11364 10128			
bacca bianca	185073	29045	17376	
Merlot	6641	8967		
Raboso Piave	8678			
bacca rossa	15319	8967		
Totale	200392	38012	17376	
	78%	15%	7%	Suddivisione del vigneto per classi di età

I vigneti ricadono in zona DOCG "Piave Melanotte" e in zona DOC Prosecco e la loro composizione appare ben adattata alle condizioni di mercato attuale in quanto le varietà Glera e Chardonnay sono entrambe atte alla produzione del vino Prosecco D.O.C., delle due denominazioni certamente la più rilevante a livello commerciale. I vigneti sono destinati alla produzione di Prosecco D.O.C..

Fabbricati del Lotto 4

I fabbricati che si raccolgono attorno alla corte agricola sono diversi: vi è un nucleo storico costituito da casa padronale, abitazioni rurali e cantina vecchia, al quale sono stati via via aggiunti una bifamiliare, ricostruita sul sedime di un precedente vecchio annesso agricolo, una tettoia-garage, magazzini e cantine.

Per una migliore comprensione si riporta lo schema realizzato su foto aerea e si allegano il tipo mappale 458 (Allegato 13) e il tipo mappale 454 (Allegato 14).



Nucleo storico (CF Colle Umberto Sez.B fg. 8 p.40 sub 1 e 2 – casa padronale, sub 3 e 4 – cantina vecchia, fg. 8 p.458 sub 3 – abitazioni rurali, fg 13 p. 39A e p.39B – giardino).

Il nucleo storico originario è riportato nella Kriegskarte austriaca per cui antecedente al Novecento. Risulta rilevante in particolare la porzione di fabbricato di testa particella 40 sub 1 e 2 definibile come “casa padronale” che fino agli anni '70 del secolo scorso era di proprietà della famiglia [REDACTED].

Questa porzione è organizzata su 3 piani. L'ingresso principale è posto sul lato sud aperto sul giardino. L'ingresso ha un'altezza notevole (330 cm) con soffitto dotato di voltino, modanature e stucchi; è dotato di stube che riscaldava tutti i locali del piano terra e le camere al piano superiore. A destra dell'ingresso si trova la camera da pranzo con affaccio sul giardino e sulla corte. A sinistra dell'ingresso si trova un ampio locale cucina con camino in pietra e lavatoio successivamente separato da un muro di tamponamento. Sul lato nord è situato uno studio aperto sulla corte (ingresso secondario) e un servizio igienico con doccia, lavatrice, lavello, wc, bidet e lavandino. Alcune porte sono in legno massello e risalenti con buona probabilità all'Ottocento.

Ai piani superiori si accede con una pregevole scala in legno. Al primo piano ci sono n. 4 camere delle quali una voltata, due bagni e una terrazza posti su livelli distinti. Al secondo piano si trovano le camere, un tempo destinate alla servitù. Dal disimpegno si accede ad una piccola terrazza posta sul tetto.

Le strutture portanti in muratura risultano complessivamente in buono stato, mentre la copertura presenta diverse infiltrazioni. I solai, i pavimenti e gli infissi risultano obsolescenti e usurati. L'abitazione risulta inadeguata anche a livello impiantistico sebbene dotata di impianto elettrico funzionante.

Al piano terra, con accesso dall'esterno è presente centrale termica a gasolio e uno split per l'aria condizionata nella camera padronale al piano superiore.

La cantina storica con locali annessi è collegata alla casa padronale da un arco in muratura. Presenta un porticato rivolto verso nord che risulta ingombro di materiali aziendali in misura da non permetterne l'indagine completa; da una visione sommaria il solaio appare in cattivo stato manutentivo. Dei tre locali adibiti a cantina, uno solo è ancora in uso, mentre gli altri, occupati da vasche in vetro cemento, sono state abbandonate. Il solaio del primo piano è in legno con travi in buono stato di conservazione. Il pavimento è in cemento e in gres con canaline per l'allontanamento delle acque di lavaggio. I muri sono in sasso e mattoni. Il portone è in legno in buono stato di manutenzione con sovrastante voltino ad arco ribassato.

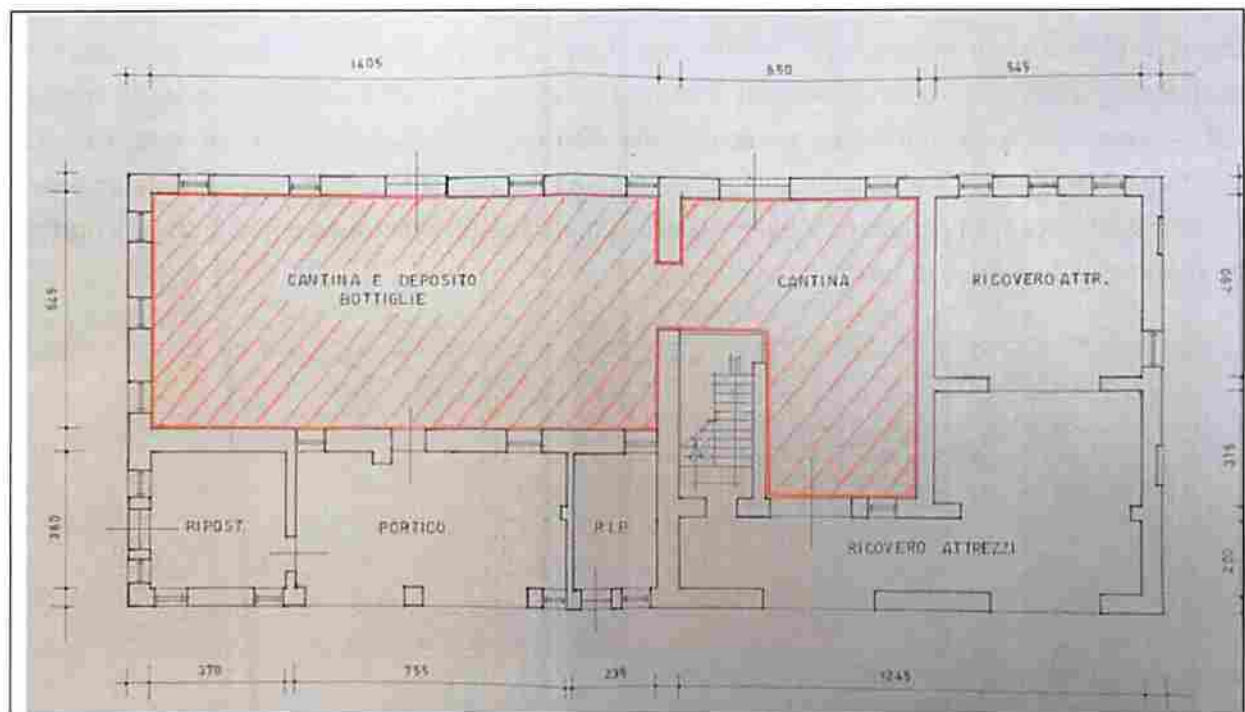
Al piano terra si trova anche un locale adibito in passato a scuderia di cui restano pregevoli colonnine in legno.

Ai piani superiori si trovano i locali per la manovalanza stagionale utilizzati fino agli anni 1960, poi abbandonati.

All'ultimo piano è presente anche una soffitta dove sono ancora depositati materiali riferibili ai precedenti proprietari Sig.ri [REDACTED].

Le strutture portanti in muratura dell'edificio, ad eccezione del porticato già menzionato, sono ancora valide mentre solai, infissi, scale, impianti (risalenti al dopoguerra) vanno totalmente ricostruiti.

Gli immobili di cui alla particella 40 conservano tutti un valore testimoniale.



Particella 40 sub 3 e 4 PT (cantina storica in uso e annessi)

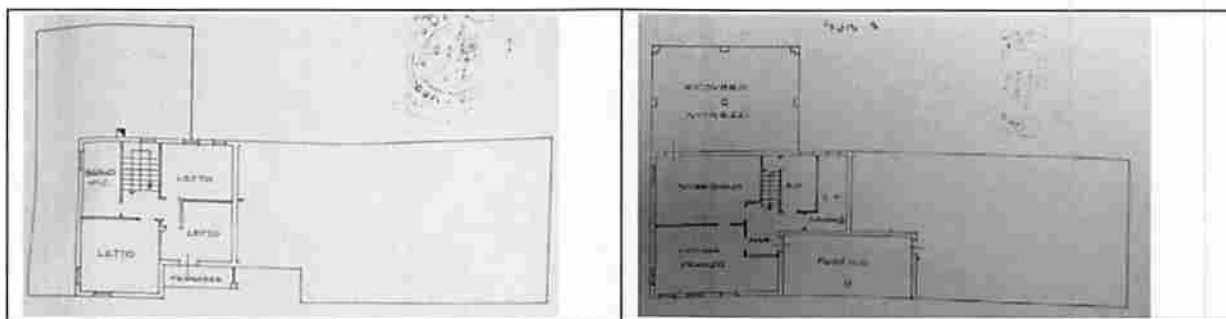
Bifamiliare (CF Colle Umberto Sez.B fg. 8 p.458 sub 5, 6 e 7)

Il fabbricato ad uso abitazione familiare è stato autorizzato nel 1990 (Concessione n. 3033 del 25.05.1990) e l'abitabilità è del 09.11.1994. Non è presente elaborato planimetrico informatizzato presso il catasto. Successivamente sono state autorizzate alcune varianti relative ad ampliamenti. Lo stato attuale è conforme all'ultima autorizzazione reperita presso gli Uffici Comunali e risalente al 2011.

La struttura del fabbricato è in laterocemento con copertura in tegole. Le pareti esterne sono intonacate e risultano in buono stato manutentivo con pluviali e gronde in ordine.

La prima unità, con ingresso a sinistra del portico comune, corrisponde al civico 4 ed è attualmente adibita ad uso ufficio da parte dell'Esecutato 1 in quanto, pur presente il locale cucina, le camere non sono dotate di letti.

L'unità è costituita, al piano terra da ingresso, ampia cucina-pranzo, soggiorno collegato a veranda al grezzo priva di tamponamento interno e serramenti. Nel locale centrale termica è stato ricavato un servizio con doccia. Il ripostiglio risulta occupato da una postazione di lavoro. Al piano primo, che si raggiunge tramite scala con alzata e pedata in cotto, si trovano tre camere adibite a postazioni di lavoro e deposito. È presente anche un ampio bagno con vasca-doccia attrezzata di idromassaggio. Le finiture sono di pregio con pareti in stucco marmorino, pavimenti del piano terra in cotto e del primo piano in parquet. La veranda presenta pavimento in pietra a mosaico. I serramenti esterni, in legno in ottimo stato manutentivo, presentano doppio vetro a inglesina. I locali sono dotati di termosifoni in ferro verniciato collegati a caldaia murale. L'impianto elettrico risulta in ordine. L'abitazione, sopra al porticato, presenta una terrazza coperta collegata ad una camera. Esternamente la veranda è raggiungibile attraverso una rampa gradonata in pietra posata ad opera incerta. Il fabbricato è parzialmente perimetrato da marciapiedi in pietra ad opera incerta. Il portico ha pavimento a mosaico in sasso.

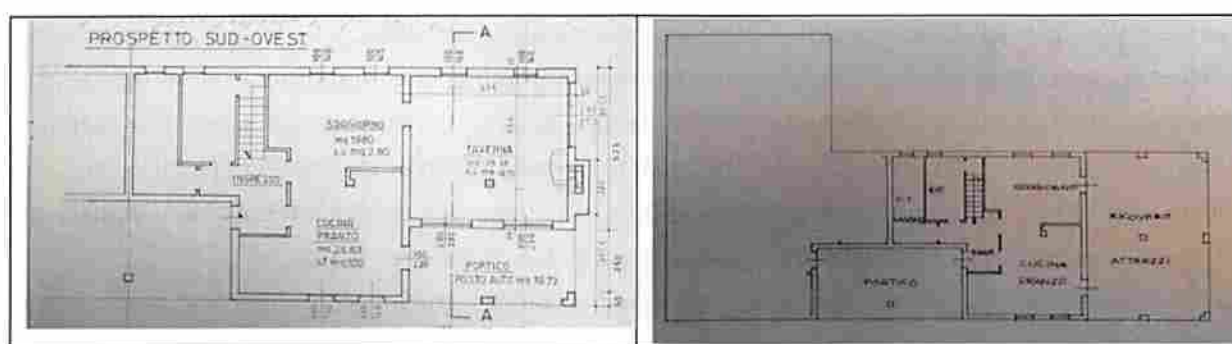


Ufficio in uso a Esecutato 1 sub 5 e 7 (portico comune)

La seconda unità, con ingresso a destra del portico comune, corrisponde al civico 6 ed è attualmente adibita ad abitazione dell'Esecutato 2 e dei suoi familiari.

L'unità è costituita, al piano terra da ingresso, ampio locale cucina-pranzo-soggiorno collegato ad un locale adibito a taverna con camino in muratura e porte finestre in legno ad anta doppia di cui uno con vetro antisfondamento danneggiato. Nel locale centrale termica- lavanderia è stato ricavato un

servizio. Al piano primo, che si raggiunge tramite scala con alzata e pedata in marmo, si trovano tre camere da letto e un bagno con doccia. Le pareti sono dipinte a tempera bianca con alcune tracce di umidità da ricondurre a fenomeni di condensa per insufficiente arieggiamento e non dovuti ad infiltrazioni; i pavimenti del piano terra sono in gres porcellanato mentre al primo piano sono in parquet. La veranda presenta pavimento in pietra a mosaico. I serramenti esterni in legno presentano doppio vetro a inglesina. Gli oscuri richiedono riverniciatura del lato esterno. I locali sono dotati di termosifoni in ferro verniciato collegati a caldaia murale a metano. L'impianto elettrico risulta in ordine. L'abitazione, sopra al porticato, presenta una terrazza coperta collegata ad una camera. Esternamente vi è un portico con pavimento a mosaico in sasso. Il fabbricato è parzialmente perimetrato da marciapiedi in pietra ad opera incerta.

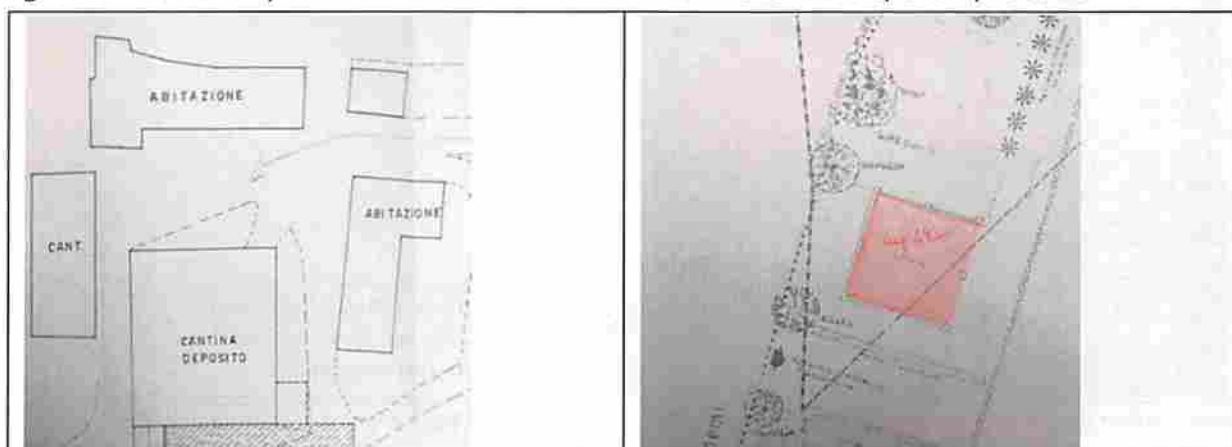


Abitazione Esecutato 2 sub 6 e 7 (portico comune)

concessione edilizia 3033 del 25.05.1990 e variante di fine lavori del 10.10.94

Tettoia-garage (CF Colle Umberto Sez.B fg. 8 p.458 sub 4)

Il fabbricato, conforme a quanto autorizzato nel 1990 (Concessione n. 3033 del 25.05.1990), è una costruzione in muratura con tetto a due falde, chiuso su tre lati con due fori aperti sul quarto lato ad uso garage. I fori sono attualmente chiusi da teli plastici. Gli intonaci esterni sono in buone condizioni, il tetto è in tegole. Ha superficie di 49 m e una altezza media pari a 4 m circa. Sorge a breve distanza dal secondo autorizzato nel 1990 (Concessione n. 3033 del 25.05.1990) della corte agricola mascherato parzialmente da un muro in cemento e da una siepe sempreverde.



A sx organizzazione dei fabbricati attorno alla corte comune, a dx particolare tettoia garage CF Colle Umberto Sez.B fg. 8 p.458 sub 4

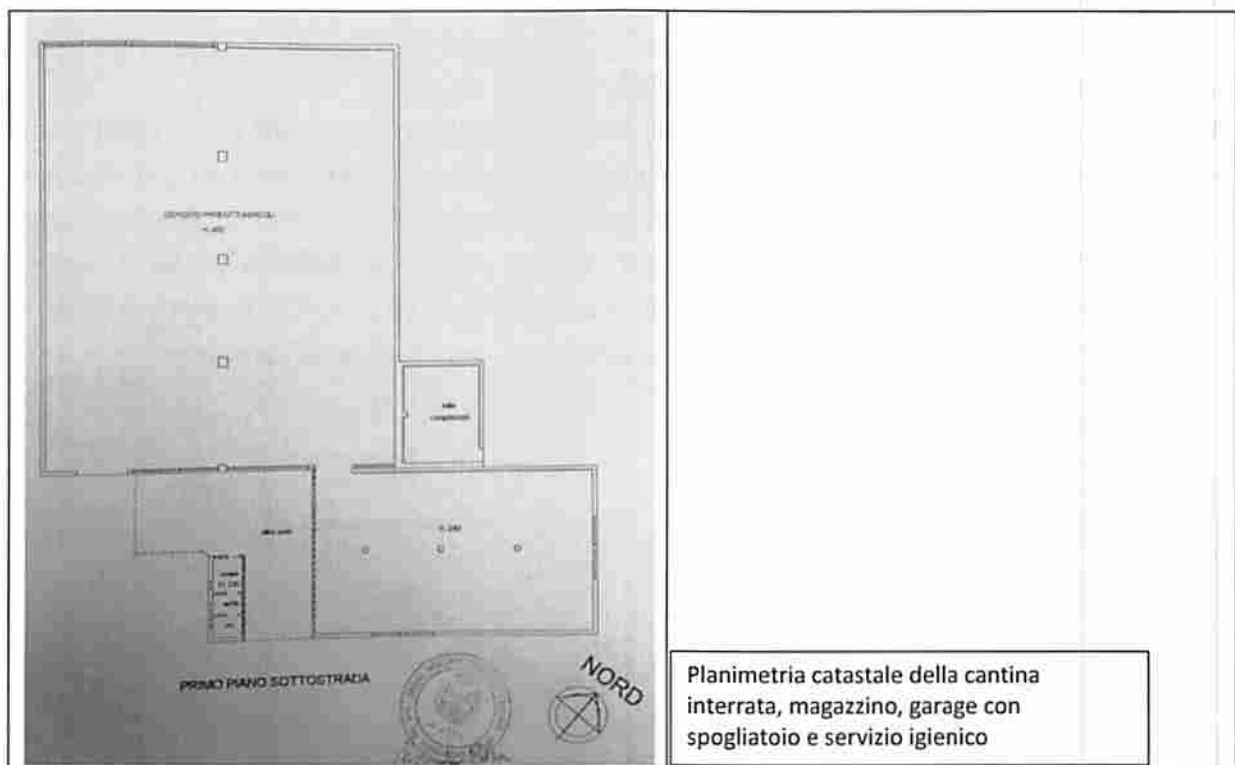
Cantina interrata magazzini (CF Colle Umberto Sez.B fg. 8 p.458 sub 8-9-10-11)

La cantina interrata ha subito varie modifiche negli anni, la prima concessione edilizia risale al 1988 alla quale sono seguite modifiche ed aggiunte nel 1991 e nel 2005. La situazione attuale è conforme al certificato di agibilità 3040/4 rilasciato dal Comune di Colle Umberto il 18.03.2015 Prot. 2590.

Si tratta di un locale interrato costituito da più vani: una cantina di dimensioni 30m*25m e altezza 4,5m per un volume complessivo di 3.375 mc, un magazzino a servizio della cantina di dimensioni 20m*12m e altezza 2,4 m per un volume complessivo di 576 mc, un locale garage dotato di spogliatoio e servizio igienico della superficie di 111 mq della stessa altezza del magazzino per un volume di circa 266,40mc. La struttura portante – travi e pilastri - è in cemento armato con copertura in travi monoblocco precomprese accostate. La sovrastante terrazza isolata è adibita a parcheggio. Il pavimento è in cemento con finitura superficiale elicotterata. È presente linea elettrica a trifase in canali tipo "blindo". L'illuminazione è a neon e vi sono porte tagliafuoco. Gli impianti sono in piena efficienza. Sono visibili tracce di infiltrazioni laterali e sommitali che, al momento di indagine, non intaccano in alcun modo la struttura portante. Le finestre sono a vasistas, quelle del magazzino si aprono in bocche di lupo. Vi si accede attraverso una rampa in cemento lunga 9 m circa.

I locali sono ingombri da vasi vinari in acciaio inox, una linea di imbottigliamento con apposto un cartello "linea fuori uso non utilizzare", pallets, cartoni di vino e merce varia.

La corte comune, accatastata come sub 9, è pavimentata in ghiaino con superficie piana e ben percorribile dai mezzi motorizzati.

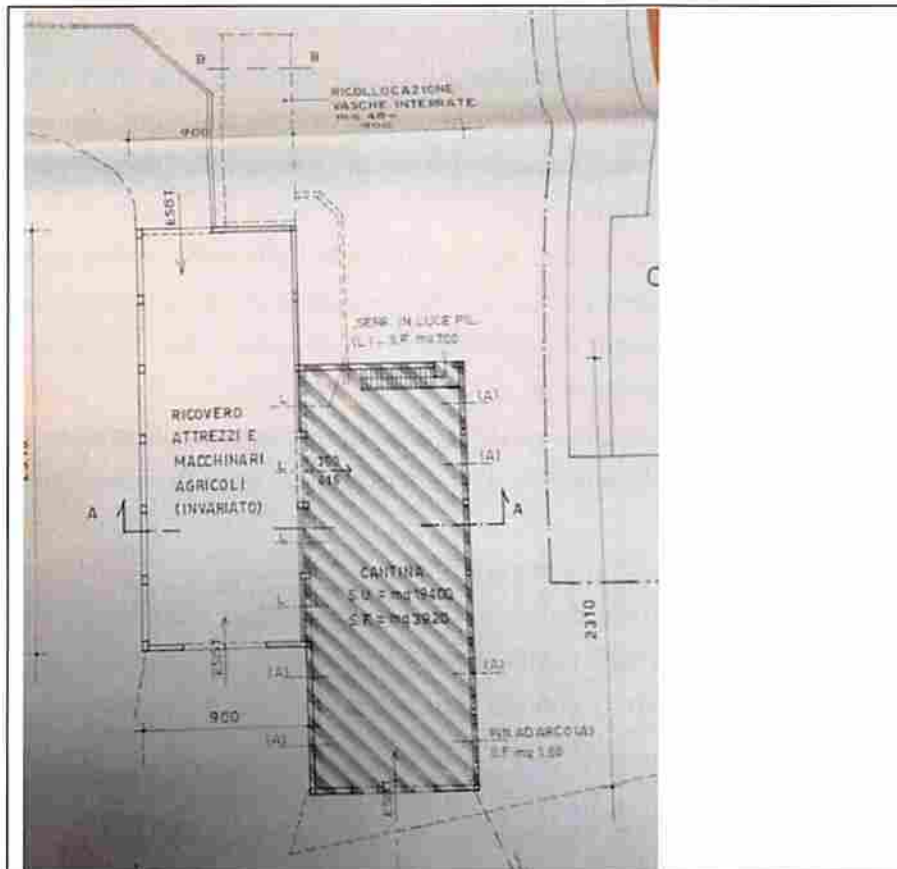


Cantina interrata e magazzini annessi (Concessione edilizia 2168 del 06.06.1988 e successive varianti, agibilità 3040/4 del 18.03.2015 Prot. 2590)

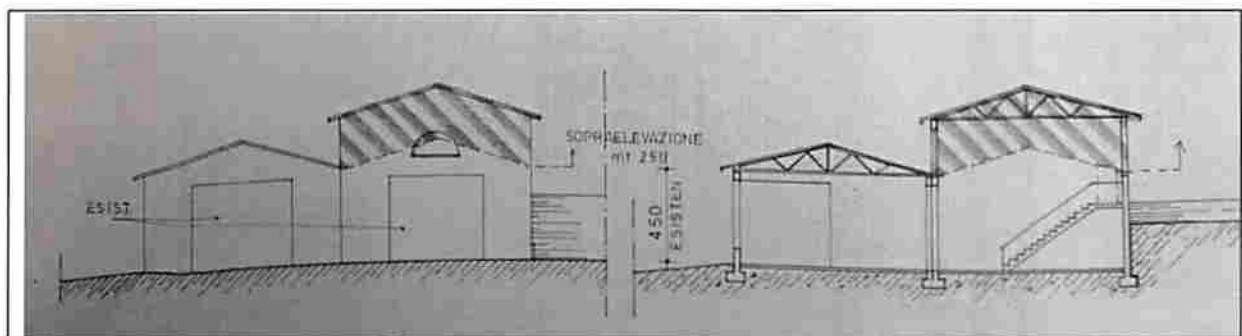
Annessi rustici – cantina “nuova” e ricovero attrezzi (CF Colle Umberto Sez.B fg. 8 p. 454 sub 3)

Il fabbricato è formato da due corpi in aderenza sfalsata per i due terzi del lato lungo. Conformi alla concessione 3040 del 05.04.2002, hanno ottenuto il certificato di agibilità il 24.11.2004 prot. 11146. La cantina ha una superficie di 194 mq ed è rialzata rispetto al ricovero attrezzi in quanto misura 7 m per un volume totale pari a 1379 mc.

L'annesso ricovero attrezzi misura 197,20 mq con altezza media di 4,5 m per un volume di 887,4 mc.



A sx ricovero attrezzi e macchinari, locale adibito allo scarico delle uve, a destra cantina a doppia altezza (h 7 m) come da Concessione edilizia del 05.04.2002



Prospetto e sezioni del ricovero attrezzi e della cantina come da Concessione edilizia del 05.04.2002

La cantina ha muratura portante perimetrale in mattoni e pilastri in cemento armato inseriti su fondazioni il cls con finitura ad intonaco colorato esternamente. Il tetto è a due falde costituito da capriate metalliche e orditura secondaria composta da omega in ferro zincato che sostengono

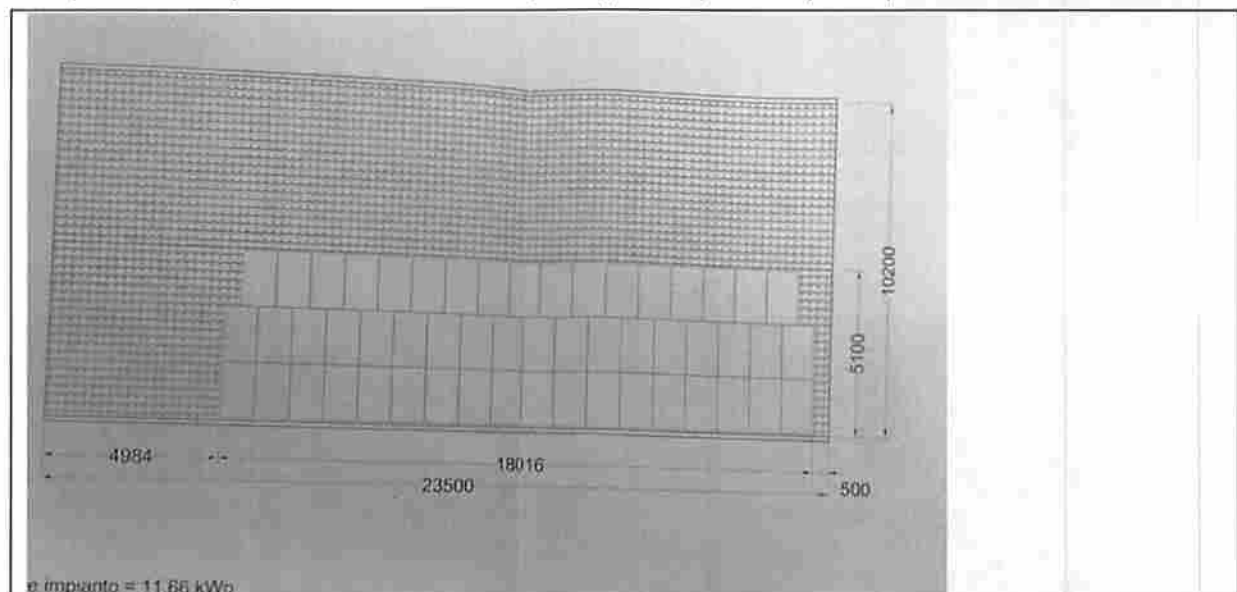
pannelli sandwich in lamiera coibentata con finitura esterna in finto cotto colorato. La falda orientata a sud-ovest è parzialmente occupata da un impianto fotovoltaico di potenza 11,66 kWp. Presenta finestre a semicerchio sul lato della corte agricola a richiamo dei fabbricati storici, mentre sul lato opposto hanno forma rettangolare. Sui lati corti si aprono a nord-ovest una porta di accesso a ballatoio e scale in metallo antiscivolo, a sud-est un grande portone scorrevole automatizzato per l'ingresso dei mezzi agricoli. Il pavimento è piastrellato con pendenza verso la canaletta centrale per lo sgrondo delle acque di lavaggio. L'illuminazione, zenitale con lampade a neon, e l'impianto elettrico a trifase appaiono in piena efficienza. L'impianto idrico, secondo quanto dichiarato dall'Esecutato, è collegato all'acquedotto. Il locale è ingombro di vasi vinari in acciaio inox. Sul lato lungo a sud si apre un portone di collegamento con il ricovero attrezzi in aderenza. Nel complesso il fabbricato presenta ottime condizioni di manutenzione.

Il ricovero attrezzi e macchinari consiste in una tettoia aperta su tre lati con tetto a due falde sostenuto da capriate metalliche orditura secondaria composta da omega in ferro zincato che sostengono pannelli con finitura esterna in cotto. Il pavimento è in cemento. L'illuminazione è zenitale con lampade neon fissate al colmo delle capriate.

Il locale è occupato da pompe, compressori, quadri elettrici, macchine per la vinificazione. E' presente altresì un locale chiuso con rete metallica adibito allo stoccaggio dei prodotti fitosanitari, come previsto dalle norme vigenti.

Nel complesso il fabbricato presenta ottime condizioni manutentive.

L'impianto fotovoltaico, complanare alla superficie della falda sud della cantina, è conforme alla Comunicazione di Inizio Attività del 21.11.2011 prot.11585, è stato completato nell'aprile del 2012 e ha potenza complessiva dichiarata di 11,66kWp. Occupa 87 mq circa pari al 71% della falda.



Tetto della cantina con impianto FV 11,66 kWp (n. 53 moduli in policristallino Canadian Solar)
Agibilità n. 3040/4 prot. 2590 del 18.03.2015

4.4.12 Divisibilità

Il vigneto e i fabbricati che si raccolgono attorno alla corte comune costituiscono, a giudizio della scrivente un lotto unico. I vigneti, l'elemento di maggior interesse commerciale, si avvantaggiano della presenza delle cantine in ottimo stato manutentivo che consentono la lavorazione delle uve e l'imbottigliamento all'interno della provincia di Treviso avvantaggiandosi della menzione speciale "Prosecco DOC Treviso".

La presenza di un nucleo storico con elementi di pregio testimoniale tra cui un interessante giardino potrebbe diventare elemento attrattivo nel caso di una conversione, anche parziale, ad un uso turistico. Infine, le bifamiliari in buono stato d'uso, consentono l'immediato insediamento di due nuclei familiari eventualmente connessi all'attività agricola.

Quanto sopra esposto induce ad accorpare tutti i beni qui descritti in un unico lotto.

4.4.13 Stima del valore di mercato

Date le condizioni omogenee dei vigneti oggetto di esecuzione e il loro accorpamento attorno al centro aziendale (il corpo B è immediatamente adiacente al corpo A) per individuare il più probabile valore di mercato si intende assumere un prezzo base P_b differenziato per le varietà a bacca bianca atte a Prosecco -Glera e Chardonnay- e un diverso valore base per le varietà a bacca rossa – Merlot e Raboso Piave.

Poiché i valori di mercato correnti per vigneti DOC nella zona di Colle Umberto sono sostenuti attestandosi attorno ad una forchetta compresa tra 28,00 e i 35,00 €/mq per le varietà atte a prosecco e tra i 23,00 e i 26,00 per le altre varietà, in considerazione di tutto quanto sopra esposto evidenziando il pregio del bene in quanto vigneto accorpato e collegato funzionalmente a cantine e locali accessori in buone e ottime condizioni manutentive, si assume un prezzo base per i vigneti Glera e Chardonnay pari a 33,00€, mentre per le varietà Merlot e Raboso il prezzo base è assunto pari a 25,00€. Si fa presente che la mancanza di irrigazione attuale costituisce condizione transitoria dato che l'impianto è già predisposto ed è sufficiente predisporre l'allacciamento, e non può quindi costituire elemento detrattivo sul valore.

Ai valori come sopra individuati si applicano dei fattori di correzione assunti come segue:

- | | |
|--|--------|
| - per i vigneti in piena produzione (fino al 20° anno) | w=1 |
| - per i vigneti vecchi (dal 21° al 30° anno) | w=0,92 |
| - per i vigneti vetusti | w=0,90 |

Varietà	Anno di impianto	superficie (mq)	P base	k	P unitario	Prezzo
Glera	1983	17376	33,00 €	0,90	29,70 €	516.067,20 €
	1996	29045	33,00 €	0,92	30,36 €	881.806,20 €
	2003	27504	33,00 €	1,00	33,00 €	907.632,00 €
	2004	7450	33,00 €	1,00	33,00 €	245.850,00 €
	2005	4520	33,00 €	1,00	33,00 €	149.160,00 €
	2006	34922	33,00 €	1,00	33,00 €	1.152.426,00 €
	2008	900	33,00 €	1,00	33,00 €	29.700,00 €
	2009	14625	33,00 €	1,00	33,00 €	482.625,00 €
	2011	15698	33,00 €	1,00	33,00 €	518.034,00 €
	2014	16897	33,00 €	1,00	33,00 €	557.601,00 €
	2016	30738	33,00 €	1,00	33,00 €	1.014.354,00 €
	2016	10327	33,00 €	1,00	33,00 €	340.791,00 €
Chardonnay	2004	11364	33,00 €	1,00	33,00 €	375.012,00 €
	2011	10128	33,00 €	1,00	33,00 €	334.224,00 €
Merlot	2000	8967	25,00 €	0,92	23,00 €	206.241,00 €
	2004	6641	25,00 €	1,00	25,00 €	166.025,00 €
Raboso Piave	2004	8678	25,00 €	1,00	25,00 €	216.950,00 €
Totale vigneti						8.094.498,40 €

Il valore così individuato va diminuito dei costi necessari per il reimpianto di 10.327 mq, già fallito nella precedente stagione, valutato in 4.500,00 €, importo comprensivo di acquisto delle barbatelle e lavorazioni.

Il valore finale del vigneto risulta pertanto pari a 8.089.998,40 € (= 8.094.498,40 – 4.500,00) (diconsi Euro ottomilioniottantanovemilanovecentonovantotto/40).

Valore della casa padronale – nucleo storico

La superficie commerciale della casa padronale, tenuto conto della superficie lorda, della soffitta (calcolata al 75%), delle superfici di ornamento e dei vani accessori, è pari a 365 mq. Il valore unitario è calcolato per differenza tra il prezzo di vendita di un fabbricato di valenza testimoniale e di pregio (2.300,00€/mq) e il costo di restauro medio dell'ultimo triennio (1.600,00 €/mq) ovvero pari a 700,00€/mq.

Si segnala che la scelta del prezzo medio dell'ultimo triennio è dettata dalla difficoltà di individuare prezzi correnti realistici data l'impennata che gli stessi hanno avuto negli ultimi 8 mesi a causa del rincaro delle materie prime, dell'energia e dell'aumento della domanda di lavoro nel settore edile legata agli incentivi governativi (il cosiddetto "110%"), rincari che gli analisti economici ritengono contingenti e transitori.

Alla casa padronale viene attribuito il valore aggiuntivo del parco di estensione 4.300 mq al quale viene attribuito un valore di 6,00€/mq per un totale di 25.800,00€.

Il valore della casa padronale viene stimato in 281.300,00€ (= 365 mq * 700,00€/mq + 25.800,00€).

Valore dell'abitazione rurale – nucleo storico

Il fabbricato necessita di totale restauro/ristrutturazione. La superficie commerciale delle due unità che compongono l'abitazione rurale, tenuto conto della superficie lorda, della soffitta (calcolata al 75%), delle superfici di ornamento e dei vani accessori, è pari a 621 mq. Il valore unitario è calcolato per differenza tra il prezzo di vendita di un fabbricato di valore testimoniale (2.000,00€/mq) e il costo di restauro medio dell'ultimo triennio (1.600,00 €/mq) ovvero pari a 400,00€/mq.

Il valore dell'abitazione rurale viene stimato in 248.400,00€ (= 621 mq * 400,00€/mq).

Valore della cantina storica e locali annessi – nucleo storico

Come per il fabbricato precedente, anche il fabbricato che ospita la cantina storica, la "cavallerizza" e tutti i locali accessori va totalmente restaurato. La sua superficie commerciale è pari a 623 mq. Il valore unitario è calcolato per differenza tra il prezzo di vendita di un fabbricato di valore testimoniale (2.000,00€/mq) e il costo di restauro medio dell'ultimo triennio (1.600,00 €/mq) ovvero pari a 400,00€/mq.

Il valore della cantina storica e annessi viene stimato in 249.200,00€ (= 623 mq * 400,00€/mq).

Valore delle bifamiliari

Le due unità hanno superfici assimilabili (198,44 mq l'unità di sinistra-sub5, 197,71 l'unità di destra-sub6). L'unità di sinistra è in ottime condizioni manutentive, quella di destra necessita di alcuni lavori di manutenzione per una spesa forfettaria di 15.000,00€ (sostituzione del vetro antisfondamento rotto, riverniciatura degli oscuri, ritinteggiatura antimuffa).

Dalle informazioni assunte da operatori locali e da perizie di stima di beni simili oggetto di esecuzione immobiliare il prezzo di mercato nella zona è di 1.200,00€/mq.

Pertanto si ha:

unità di sinistra-sub5 --> 198 mq*1200,00€/mq = 237.600,00€

unità di destra-sub6 --> 198 mq*1200,00€/mq – 15.000,00€ = 222.600,00€

Valore della tettoia garage

Il valore della tettoia garage viene stimato in misura del suo volume che è pari a 196 mc (49 mq*4m) al quale viene riconosciuto un valore di 100,00€/mc.

Il valore della tettoia-garage è pertanto stimato in 19.600,00€ (=196 mc*100,00€/mc)

Valore della cantina interrata e annesso magazzino

Il valore del fabbricato, in ottimo stato manutentivo e piena efficienza, viene determinato sulla base del volume riconoscendo alla cantina un valore di 200,00€/mc, mentre al magazzino e garage si attribuisce un valore di 100,00 €/mc.

Pertanto si ha:

cantina --> 3.375 mc * 200,00€/mc = 675.000,00€

magazzino e garage con servizi --> 843,36 mc * 100,00 €/mc = 84.336,00€

Il valore della cantina interrata e annessi è pertanto pari a 759.336,00€ (=675.000,00 + 84.336,00)

Valore della cantina "nuova" e ricovero attrezzi

Il valore del fabbricato, in ottimo stato manutentivo e piena efficienza, viene determinato sulla base del volume riconoscendo alla cantina un valore di 250,00€/mc, mentre al ricovero attrezzi si attribuisce un valore di 100,00 €/mc.

Pertanto si ha:

cantina --> $1.379 \text{ mc} * 250,00\text{€/mc} = 344.750,00\text{€}$

magazzino e garage con servizi --> $887,4 \text{ mc} * 100,00 \text{ €/mc} = 88.740,00\text{€}$

Il valore della cantina "nuova" e annesso ricovero attrezzi è pertanto pari a **433.490,00€** (=344.750,00€ + 88.740,00€)

Valore dell'impianto fotovoltaico

Per stimare il valore dell'impianto fotovoltaico, che non ha mercato come bene singolo liberamente vendibile, si ricorre al metodo della capitalizzazione iniziale di annualità costanti limitate assumendo:

- come annualità il reddito netto ritraibile dalla vendita di tutta l'energia prodotta dall'impianto al netto delle spese medie annue per manutenzione e al lordo della quota assorbita per autoconsumo;
- come durata il periodo espresso in anni di vita residua dell'impianto
- come tasso di attualizzazione $r=0,05$

L'impianto fotovoltaico posto sul tetto della cantina "nuova" ha potenza nominale dichiarata pari a 11,66 kWp. E' noto che nel nord Italia la produzione elettrica varia da 1.000 a 1.200 kWh*anno/kWp, ai fini della stima si sceglie prudenzialmente la resa inferiore (1.000 kWh*kWp). Relativamente al prezzo riconosciuto dal GSE, dalle informazioni assunte presso la Ditta Area Servizi 2000, ai due impianti presenti in Colle Umberto vengono riconosciute due tariffe la prima di 0,2330 €/kWh la seconda di 0,2720 €/kWh: ai fini della stima si sceglie prudenzialmente un importo medio tra i due ovvero 0,2525 €/kWh., il ricavo potenziale dell'impianto, al lordo di eventuali autoconsumi, è dunque pari a:

$$1000 \text{ kWh}/(\text{anno} * \text{kWp}) * 11,66 \text{ kWp} * 0,2525 \text{ €/kWh} = 2.944,15 \text{ €/anno}$$

Le spese di manutenzione per il mantenimento in piena efficienza dell'impianto, che comprendono pulizia annuale dei pannelli, bilanciamento del sistema e sostituzione degli inverter (mediamente una volta nella vita tecnica dell'impianto) ammontano a circa 40,00€/kWp ovvero a circa 466,40 € (=11,66kWp*40,00€/kWp). Il reddito annuo netto ritraibile, qualora tutta l'energia prodotta fosse ceduta al gestore, ammonta dunque a 2.478,00 € (importo arrotondato).

Gli impianti fotovoltaici hanno una durata utile dichiarata compresa tra 20 e 30 anni, qui si assume un valore medio pari a 25 anni. L'impianto in oggetto, costruito nel 2012, ha dunque una vita economica residua attesa pari a 15 anni.

Il valore dell'impianto FV viene pertanto stimato attraverso la nota formula finanziaria di accumulazione di annualità costanti limitate assunte come mediamente anticipate:

$$A_i = a(q^n - 1)/rq^n$$

Sostituendo

$$a = 2.478,00 \text{ €}$$

$$n = 15$$

$$r = 5\% = 0,05$$

$$q = 1,05$$

si ottiene $A_i = 2.478,00 \text{ €} * 10,38 = 25.721,64 \text{ €}$ valore dell'impianto fotovoltaico all'attualità.

Il valore totale di mercato del Lotto 4 viene determinato in 10.567.246,04 dalla somma dei valori dei singoli beni come di seguito riassunti:

Vigneto	8.089.998,40 €
Casa padronale e giardino	281.300,00 €
Abitazione rurale	248.400,00 €
Cantina storica	249.200,00 €
Bifamiliare sx-sub5	237.600,00 €
Bifamiliare dx-sub6	222.600,00 €
Tettoia -garage sub 4	19.600,00 €
Cantina interrata sub 8 - 10 - 11	759.336,00 €
Cantina nuova + ricovero attrezzi	433.490,00 €
impianto fotovoltaico	25.721,64 €
Totale Lotto 4	10.567.246,04 €

Arrotondato a **10.567.000,00 €** (diecimilionicinquecentosessantasettemila/00) valore di mercato del Lotto 4

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

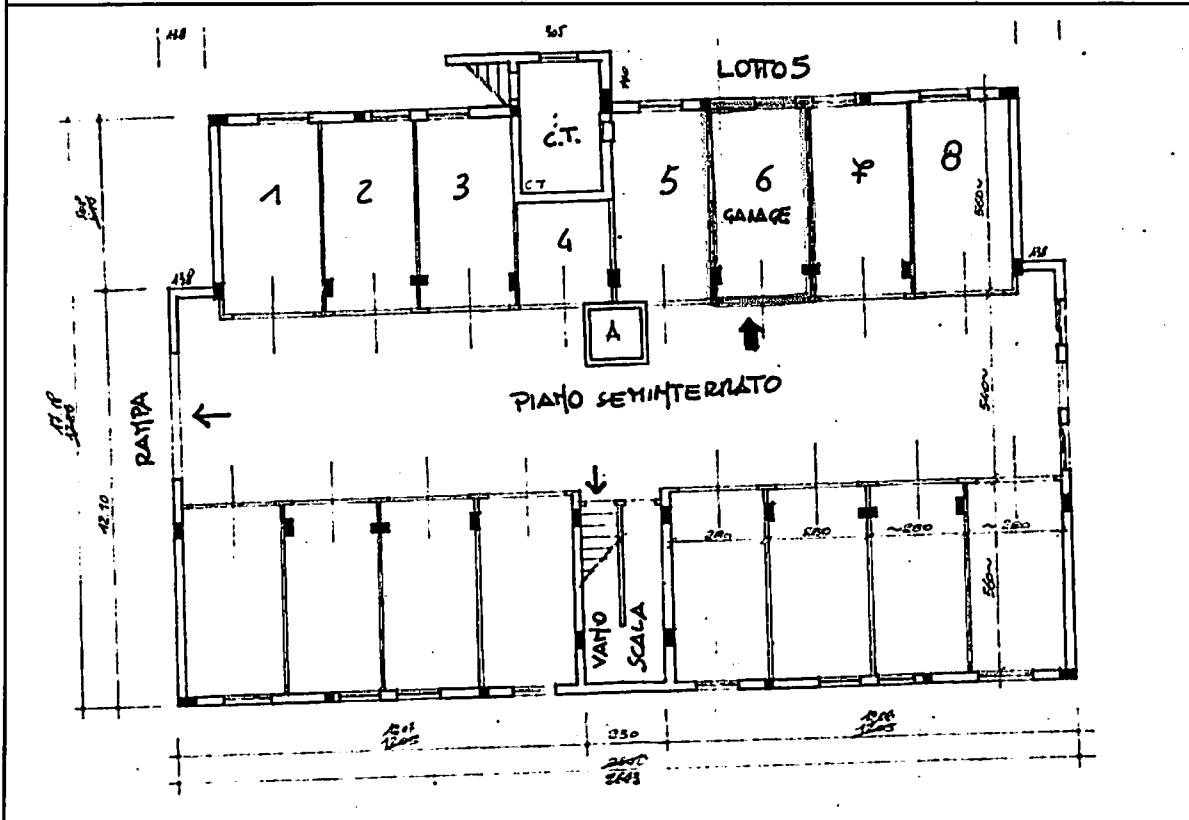
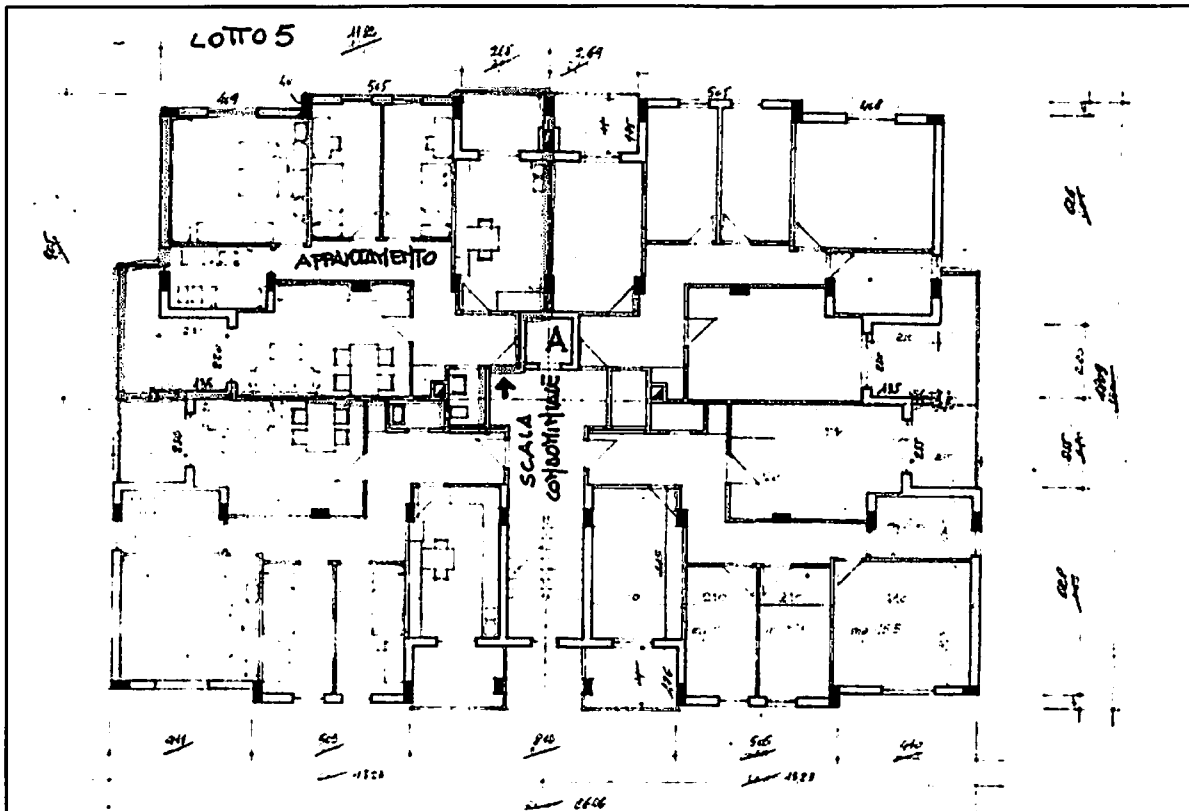
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

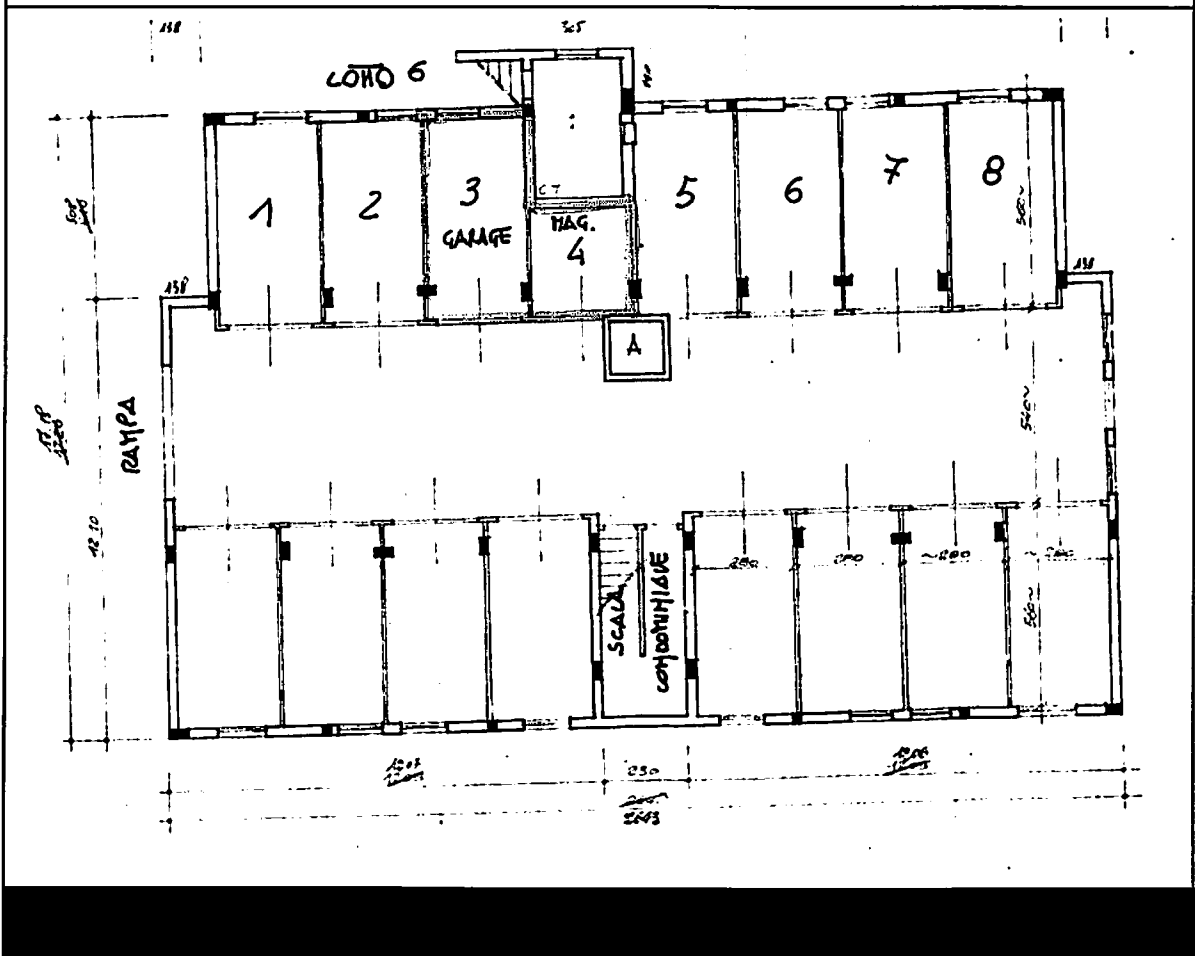
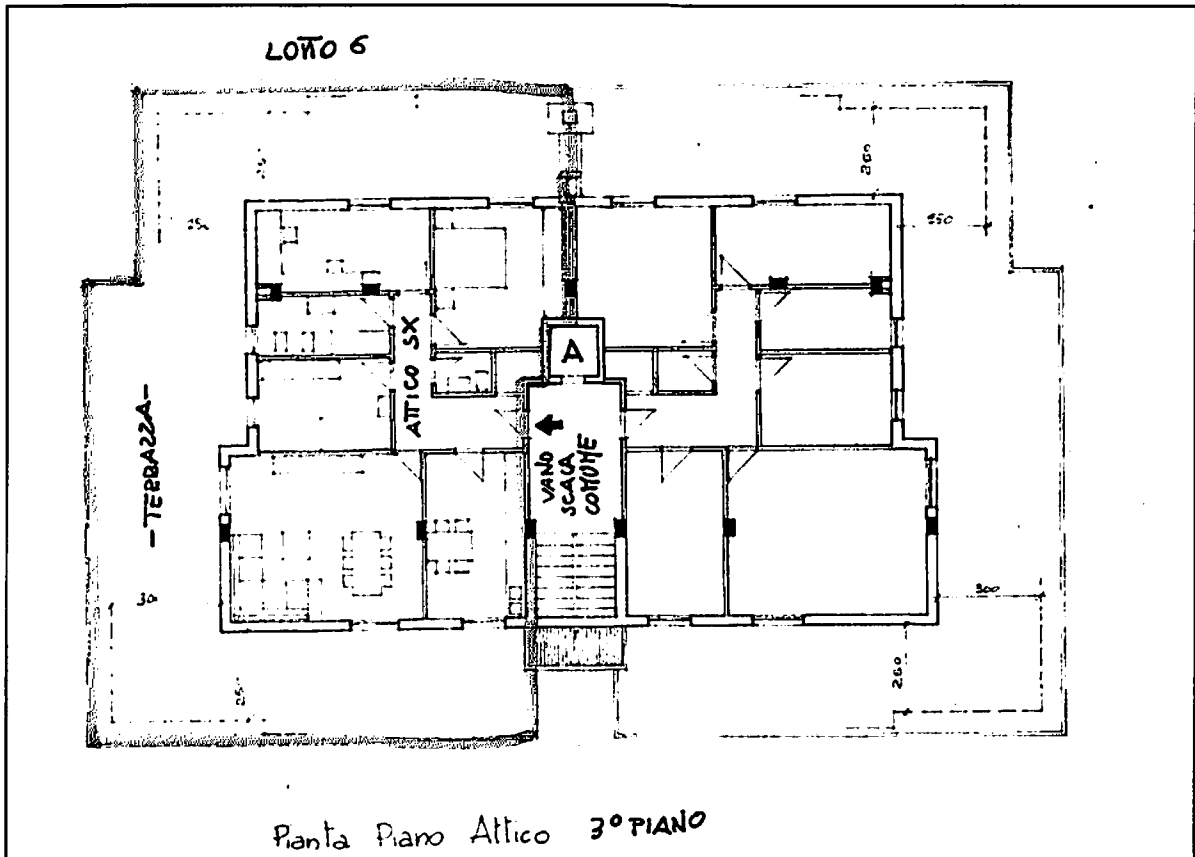
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



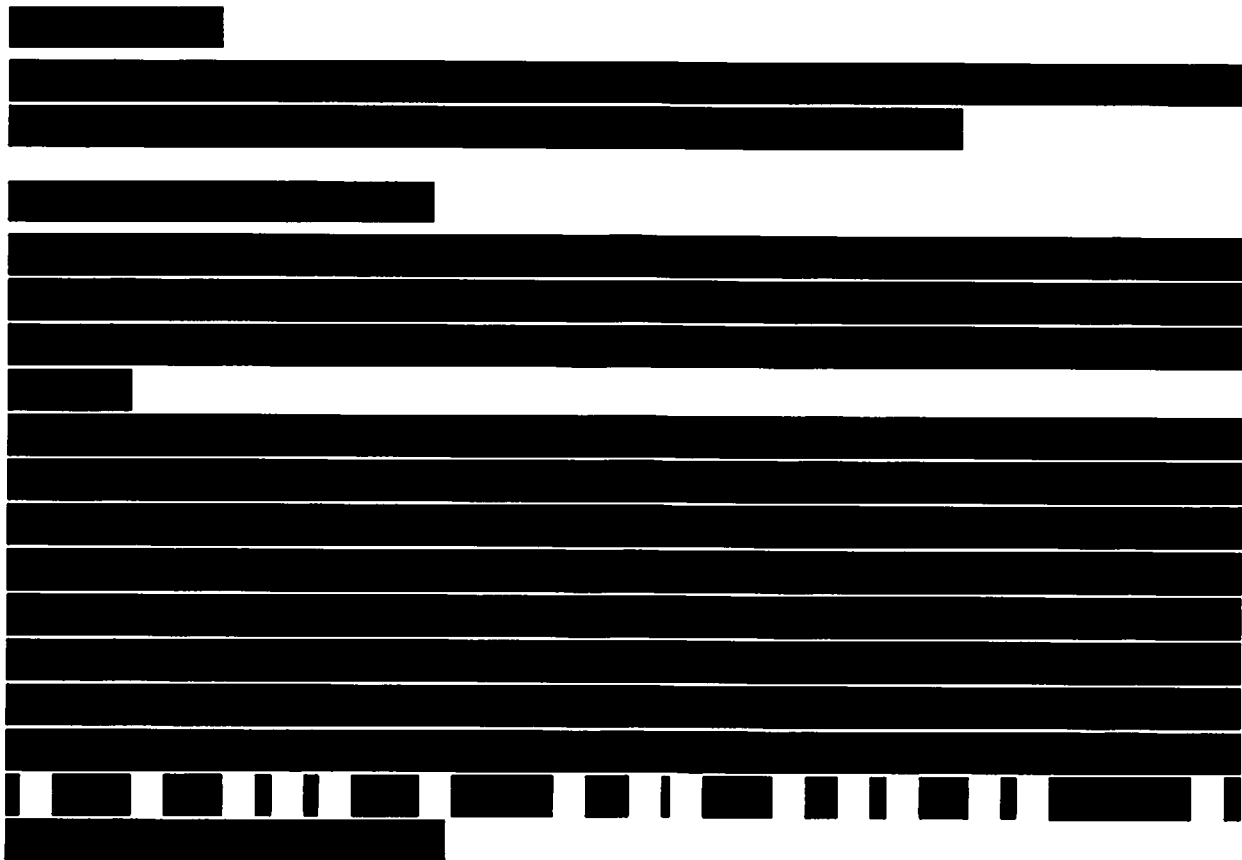
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



5 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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

Le principali differenze che sussistono fra il valore di libero mercato e il valore a vendita forzata sono quindi così riassumibili:

- l'ampio intervallo di tempo che intercorre tra momento di stima-data di aggiudicazione-data del decreto di trasferimento-piena disponibilità dell'immobile che possono essere causa di deperimento o obsolescenza del bene;
- la complessa procedura giudiziaria di assegnazione del bene che impedisce l'immediata disponibilità del bene alla data di aggiudicazione;
- la minore attività di pubblicità e diffusione commerciale per i beni destinati a vendita forzata rispetto a quelli posti sul libero mercato;
- l'intervallo di tempo tra data di pubblicazione del bando e data di presentazione delle offerte spesso non sufficiente ad ottenere finanziamenti per l'acquisto;
- mancata garanzia di assenza di vizi.

Considerate le motivazioni sopra elencate, si ritiene congruo stabilire, ai fini della vendita forzata, una decurtazione del 20% rispetto al più probabile valore di mercato.

La valutazione finale è, quindi, così determinata:

[REDAZIONE]	[REDAZIONE]
[REDAZIONE]	[REDAZIONE]
[REDAZIONE]	[REDAZIONE]
Valore di mercato LOTTO 4	10.567.000,00 €
Ribasso applicato per vendita forzata (-20%)	-2.113.400,00 €
Valore del Lotto 4 in vendita forzata	8.453.600,00 €
[REDAZIONE]	[REDAZIONE]
[REDAZIONE]	[REDAZIONE]
[REDAZIONE]	[REDAZIONE]

6 CONCLUSIONI

Segnalato che sarà onere della parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., la sottoscritta esperta estimatrice, con la redazione della presente relazione di stima composta da 72 pagine oltre a n. 15 documenti allegati e n. 7 Allegati fotografici, ritiene di aver diligentemente adempiuto al proprio compito e resta a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Treviso, 21 febbraio 2022 con [integrazioni del 24 marzo 2022](#)

Giulia di Thiene
dottore agronomo