

RENZO BONAN architetto
Viale IV Novembre, 10/A
31100 TREVISO
Tel. 351 6790540

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n°86/2018
promossa da [REDACTED]

PIGNORAMENTO n° 574/2018
riunito al n° 86/2018 in data 6/5/2019
INTEGRAZIONE VALORE DEI LOTTI CON LE NUOVE QUOTE PIGNORATE

CINQUE LOTTI IN VENDITA

Lotto 1

Terreni agricoli a Nervesa della Battaglia (TV)

Lotto 2

Terreni agricoli ed edificabili a Colfosco di Susegana (TV)

Lotto 3

Terreni edificabili in lottizzazione a Colfosco di Susegana (TV)

Lotto 4

Abitazione in villa per cinque persone con garage doppio,
magazzini e area scoperta di 2.729 m2 a Colfosco di Susegana (TV)

Lotto 5

Abitazione signorile in villa per sei persone con garage doppio, un'area scoperta a giardino di
2.678 m2, un fabbricato pertinenziale e una piscina entrambi in corso di costruzione
a Colfosco di Susegana (TV)

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan
Giuramento Perito Stimatore: 11/4/2022
Udienza di comparizione delle parti: 21/6/2023

Data: 13/6/2023



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Integrazione del valore dei lotti con le nuove quote pignorate

Successivamente al deposito della perizia di stima, avvenuto in data 15/5/2023, il legale di parte procedente mi ha trasmesso il provvedimento di riunione dell'esecuzione n. 574/2018 alla presente procedura, così come disposto dal Giudice Francesca Vortali in data 6/5/2019.

Con questo atto di pignoramento, datato 9/10/2018, sono state colpite anche le quote di proprietà in capo al minore esecutato, chiamando in causa la madre esercente la potestà genitoriale (*non è stata però trasmessa la nota di trascrizione*).

Gli atti non sono stati caricati nel fascicolo digitale della procedura n. 86/2018, quindi non erano visibili durante la stesura della perizia.

Contestualmente alla trasmissione dei documenti il legale della procedente [REDACTED] ha chiesto la revisione del testo depositato essendo variate le quote pignorate e, di conseguenza, i prezzi a base d'asta.

Essendo una modifica che riguarda i valori frazionari dei lotti e non i contenuti estimativi, è stato stabilito che la variazione riguarderà solo il riepilogo conclusivo, diventando quindi un'appendice della perizia originaria; sono state invece sostituite le cinque note per l'ordinanza di vendita.

RIEPILOGO CONCLUSIVO

LOTTO 1

Terreni agricoli a Nervesa della Battaglia (TV), confinanti tra loro, con una superficie totale di Ha 0.08.25 (825 m²).

Comune di Nervesa della Battaglia (TV), Catasto Terreni Foglio 11

Particella 754, bosco ceduo, Cl. 3, superficie Ha.0.05.37, Reddito Dominicale Euro 0,36, Reddito Agrario Euro 0,03.

Particella 756, pascolo, Cl. U, superficie Ha.0.02.04, Reddito Dominicale Euro 0,16, Reddito Agrario Euro 0,07.

Particella 758, vigneto, Cl.3, superficie ha.0.00.84, Reddito Dominicale Euro 0,65, Reddito Agrario Euro 0,39.

Valore di mercato € 3.300,00 per l'intero, deprezzato del 10%.

Prezzo base d'asta: € 3.000,00 (Euro tremila/00)

Quota pignorata: intera piena proprietà per somma di quattro quote uguali (1/4) in capo agli esecutati 1, 2, 3, 4.

LOTTO 2

Terreni agricoli e parzialmente edificabili a Colfosco di Susegana (TV), confinanti tra loro, con superficie complessiva di Ha 1.98.12 (19.812 m²).

Comune di Susegana (TV), Catasto Terreni Foglio 20

Particella 1405 (ex 178/B), seminativo arborato, cl.3, superficie Ha.0.01.28, Reddito Dominicale Euro 0,63, Reddito Agrario Euro 0,50.

Particella 1409 (ex 175/C), prato arborato, cl.2, superficie Ha.0.02.60, Reddito Dominicale Euro 1,68, Reddito Agrario Euro 0,94.

Particella 1143, seminativo arborato, cl.3, superficie Ha.0.07.95, Reddito Dominicale Euro 3,90, Reddito Agrario Euro 3,08.

Totale Ha 0.11.83 (1.183 m²)

Quota pignorata: quattro ottavi (4/8) della piena proprietà di ciascuna particella per somma di quattro quote uguali (1/8) in capo agli esecutati 1, 2, 3, 4.



Comune di Susegana (TV), Catasto Terreni Foglio 20

Particella 191, superficie complessiva di mq.8.580:

AA, seminativo, cl. 2, superficie Ha.0.59.00, Reddito Dominicale euro 38,09, Reddito Agrario Euro 24,38;

AB, seminativo arborato cl. 2, superficie Ha.0.26.80, Reddito Dominicale Euro 17,30, Reddito Agrario Euro 11,07.

Particella 251, seminativo arborato cl. 3, superficie Ha.0.04.56, Reddito Dominicale Euro 2,24 , Reddito Agrario Euro 1,77.

Particella 1136, prato arborato, cl. 5, superficie Ha.0.03.60, Reddito Dominicale Euro 0,93, Reddito agrario Euro 0,84.

Particella 1137, prato, cl. 2, superficie Ha.0.14.67, Reddito dominicale Eur 9,47 , Reddito Agrario Euro 5,68.

Particella 1138, seminativo arborato cl. 3, superficie Ha.0.11.48, Reddito Domenicale Euro 5,63 , Reddito Agrario Euro 4,45.

Particella 1400 (ex 190/E, derivante dal frazionamento del 190/B in 190/B e 190/E), prato, cl. 2, superficie Ha.0.03.50, Reddito Dominicale Euro 2,26 , Reddito Agrario Euro 1,36.

Particella 1404 (ex 194/C, derivante dal frazionamento del 194/B in 194/B e 194/C) prato arborato, cl. 4, superficie Ha.0.20.78, reddito Dominicale Euro 6,98, Reddito Agrario Euro 5,37.

Particella 1407 (ex 178/D, derivante dal frazionamento del 178/C in 178/C e 178/D) seminativo arborato cl. 3, superficie Ha.0.41.90, Reddito Dominicale Euro 20,56, Reddito Agrario Euro 16,23.

Quota pignorata: quattro sedicesimi (4/16) della piena proprietà di ciascuna particella per somma di quattro quote uguali (1/16) in capo agli eseguiti 1, 2, 3, 4.

DETTAGLIO VALUTAZIONE LOTTO 2

PARTICELLE E COLTURA	Superficie catastale	Destinazione urbanistica	Valore a m ²	Totale
Particella n. 1405, seminativo arborato	128 m ²	Z.T.O. C1/184: 3 m ² Z.T.O. Fc/77 : 105 m ² Servitù di passaggio: 20 m ²	€ 110/m ² € 8/m ² € 10/m ²	€ 330,00 € 840,00 € 200,00
Particella n. 1409, prato arborato	260 m ²	Z.T.O. C1/184: 126 m ² Servitù di passaggio: 134 m ²	€ 110/m ² € 10/m ²	€ 13.860,00 € 1.340,00
Particella n. 1143, seminativo arborato	795 m ²	Z.T.O. C1/184: 765 m ² Z.T.O. Fc/77: 30 m ²	€ 110/m ² € 8/m ²	€ 84.150,00 € 240,00
Totale A	1.183 m ²			€ 100.960,00
A - Quota pignorata: quattro ottavi (4/8) della piena proprietà di ciascuna particella per somma di quattro quote uguali (4/8) in capo agli eseguiti 1, 2, 3, 4				€ 50.480,00
Particella n. 191, seminativo	8.580 m ²	Z.T.O. E	€ 12/m ²	€ 102.960,00
Particella n. 251, seminativo arborato	456 m ²	Z.T.O. E	€ 12/m ²	€ 5.472,00
Particella n. 1136,	360 m ²	Z.T.O. E: 175 m ²	€ 12/m ²	€ 2.100,00



prato arborato		Servitù di passaggio: 185 m ²	€ 10/m ²	€ 1.850,00
Particella n. 1137, prato	1.467 m ²	Z.T.O. E: 1.442 m ² Servitù di passaggio: 25 m ²	€ 12/m ² € 10/m ²	€ 17.304,00 € 250,00
Particella n. 1138, seminativo arborato	1.148 m ²	Z.T.O. E: 1.125 m ² Servitù di passaggio: 23 m ²	€ 12/m ² € 10/m ²	€ 13.500,00 € 230,00
Particella n. 1400, prato	350 m ²	Z.T.O. E: 323 m ² Servitù di passaggio: 27 m ²	€ 12/m ² € 10/m ²	€ 3.876,00 € 270,00
Particella n. 1404, prato arborato	2.078 m ²	Z.T.O. E: 699 m ² Z.T.O. Fc/77: 739 m ² Servitù di passaggio: 640 m ²	€ 12/m ² € 7/m ² € 10/m ²	€ 8.388,00 € 5.173,00 € 6.400,00
Particella n. 1407, seminativo arborato	4.190 m ²	Z.T.O. Fc/77	€ 8/m ²	€ 33.520,00
Totale B	18.629 m²			€ 201.293,00
B -Quota pignorata: quattro sedicesimi (4/16) della piena proprietà per somma di quote in capo agli esecutati 1, 2, 3, 4*				€ 50.300,00
Complessivamente A+B	arrotondato			€ 100.800,00
Deprezzamento 10%				€ 10.100,00
Prezzo base d'asta arrotondato				€ 90.700,00
Valore di mercato complessivo, quota 100/100				€ 302.253,00

*Si segnala che nella perizia è stata erroneamente trascritta nei riepiloghi la quota di proprietà: 9/16 anziché 3/16. Aggiungendo 1/16 ora la quota esatta pignorata diventa 4/16.

LOTTO 3

Terreni edificabili lottizzati e parti ad essi collegati da adibire a viabilità, verde e attrezzature di interesse comune, a Colfosco di Susegana (TV).

I quattro lotti edificabili hanno una superficie di 2.581 m²; i terreni che contribuiscono alla lottizzazione con destinazioni accessorie e complementari hanno una superficie di 8.222 m².

Comune di Susegana (TV), Catasto Terreni, Foglio 20

Particella 2327, seminativo, cl. 2, superficie Ha.o.06.39, Reddito Dominicale Euro 4,13, Reddito Agrario Euro 2,64.

Particella 2328, seminativo, cl. 2, superficie ha.o.06.80, Reddito Dominicale Euro 4,39, Reddito Agrario Euro 2,81.

Particella 2330, seminativo, cl. 2, superficie ha.o.05.74, Reddito Dominicale Euro 3,71, Reddito Agrario euro 2,37.

Particella 2355, seminativo arborato, cl. 3, superficie Ha.o.00.57, Reddito Dominicale Euro 0,28, Reddito Agrario Euro 0,22; costituisce un lotto edificabile unitamente alla particella 2330.

Totale Ha 0.19.50 (1.950 m²)

Quota pignorata delle particelle su indicate: intera piena proprietà per somma di quattro quote uguali (1/4) in capo agli esecutati 1, 2, 3, 4.

Annotazione: le quattro particelle costituiscono tre lotti edificabili corrispondenti ai n. 9, 10,



11 nella tavola di progetto.

Comune di Susegana (TV), Catasto Terreni, Foglio 20

Particella 196, seminativo, cl.2, superficie Ha.0.07.78, Reddito Dominicale Euro 5,02, Reddito Agrario Euro 3,21.

Particella 592, prato arborato, cl. 4, superficie Ha.0.02.80, Reddito Dominicale Euro 0,94, Reddito Agrario Euro 0,72.

Particella 2326, seminativo, cl. 2, superficie Ha.0.12.95, Reddito Dominicale Euro 8,36, Reddito Agrario Euro 5,35.

Particella 2337, seminativo, cl. 2, superficie Ha.0.04.87, Reddito Dominicale Euro 3,14, Reddito Agrario Euro 2,01.

Particella 2354, seminativo arborato, cl. 3, superficie ha.0.11.34, Reddito Dominicale Euro 5,56, Reddito Agrario Euro 4,39.

Particella 2472, seminativo arborato, cl. 3, superficie ha.0.13.30, reddito Dominicale Euro 6,53, Reddito Agrario Euro 5,15.

Particella 2473, seminativo arborato, cl. 3, superficie Ha.0.29.18, reddito Dominicale Euro 14,32, Reddito Agrario Euro 11,30.

Totale Ha 0.82.22 (8.222 m²)

Quota pignorata delle particelle su indicate: quattro sedicesimi (4/16) della piena proprietà per somma di quattro quote uguali (1/16) in capo agli eseguiti 1, 2, 3, 4.

Annotazione: le sette particelle sono destinate alla viabilità, al verde e alle attrezzature di interesse comune.

Comune di Susegana (TV), Catasto Terreni, Foglio 20

Particella 2331, seminativo, cl.2, superficie Ha.0.06.31, Reddito Dominicale Euro 4,07, Reddito Agrario Euro 2,61.

Totale Ha 0.06.31 (631 m²)

Quota pignorata: novemilaseicentotrentadue/ventiquattromiladuecentocinquantasei (9632/24256) della piena proprietà per somma di quattro quote (602/6064 + 2408/24256) in capo agli eseguiti 1, 2, 3, 4.

Annotazione: la particella costituisce un lotto edificabile corrispondente al n. 12 nella tavola di progetto.

DETTAGLIO VALUTAZIONE LOTTO 3

PARTICELLE E COLTURA	Possibilità edificatoria	Destinazione urbanistica	Valore a metro cubo	Totale
Particella n. 2327, seminativo	767 m ³	Ambito unità minima di intervento – Lotto 10	€ 90/m ³	€ 69.030,00
Particella n. 2328, seminativo	817 m ³	Ambito unità minima di intervento – Lotto 9	€ 90/m ³	€ 73.530,00
Particella n. 2330, seminativo	758 m ³	Ambito unità minima di intervento – Lotto 11	€ 90/m ³	€ 68.220,00
Particella n. 2355, seminativo arborato	Compresa nel Lotto 11	Ambito unità minima di intervento – Lotto 11		
Totale A				€ 210.780,00



Quota pignorata delle particelle su indicate: intera piena proprietà per somma di quattro quote uguali (1/4) in capo agli esecutati 1, 2, 3, 4.

Particella n. 2331, seminativo	758 m ³	Ambito unità minima di intervento – Lotto 12	€ 90/m ³	€ 68.220,00
-----------------------------------	--------------------	---	---------------------	-------------

Quota pignorata della particella su indicata:
novemilaseicentotrentadue/ventiquattromiladuecentocinquantasei (9632/24256) della piena proprietà per somma di quattro quote (3 x 602/6064) + 2408/24256 in capo agli esecutati 1, 2, 3,4.

Totale B - Valore arrotondato della quota pignorata **€ 27.100,00**

Totale A+B	3.100 m³			€ 237.900,00
-------------------	----------------------------	--	--	---------------------

Deprezzamento del 10% **€ 23.800,00**

Prezzo a base d'asta **€ 204.100,00**

Valore di mercato della proprietà (quota 100/100) **€ 279.000,00**

Le successive particelle, per un totale di 8.222 m², contribuiscono alla formazione della lottizzazione; non hanno capacità edificatoria e sono terreni da destinare all'uso pubblico. Il valore è da considerarsi compreso in quello dei quattro lotti edificabili

Particella n. 196, seminativo	778 m ²	Zona Fb "Aree attrezzature di interesse comune" e "Impianti di depurazione e fasce di rispetto"		
Particella n. 592, prato arborato	280 m ²	Zona Fb "Aree attrezzature di interesse comune", parte in Zone Fc "Verde pubblico attrezzato", parte in "Zone di viabilità strade, pista ciclabile e marciapiedi". Impianti di depurazione e fasce di rispetto"		
Particella n. 2473, seminativo arborato	2.918 m ²	Zona Fb "Aree attrezzature di interesse comune", parte in Zone Fc "Verde pubblico attrezzato", parte in "Zone di viabilità strade, pista ciclabile e marciapiedi". Impianti di depurazione e fasce di rispetto"		
Particella n. 2472, seminativo arborato	1.330 m ²	Zone Fc "Verde pubblico attrezzato; parte in "Impianti di depurazione e fasce di rispetto" (art. 11 delle Norme Tecniche Operative del P.I.).		
Particella n. 2354, seminativo arborato	1.134 m ²	Zone Fc "Verde pubblico attrezzato", parte in "Zone		



		di viabilità: strade, pista ciclabile e marciapiedi”		
Particella n. 2326, seminativo arborato	1.295 m ²	Zone di viabilità: strade, pista ciclabile e marciapiedi		
Particella n. 2337, seminativo arborato	487 m ²	Zone di viabilità: strade, pista ciclabile e marciapiedi		
Totale	8.222 m²			
Quota pignorata delle sette particelle su indicate: quattro sedicesimi (4/16) della piena proprietà per somma di quattro quote uguali (1/16) in capo agli esecutati 1, 2, 3, 4.				

LOTTO 4

Abitazione in villa per cinque persone su tre piani con garage doppio, magazzini e area scoperta di 2.729 m² a Colfosco di Susegana (TV).

Valore di mercato: € 263.460,00 per l'intero, deprezzamento del 20%.

Quota pignorata: intera piena proprietà per somma di quattro quote uguali (1/4) in capo agli esecutati 1, 2, 3, 4.

Prezzo base d'asta: € 210.800,00 (Euro duecentodiecimilaottocento/00)

LOTTO 5

Abitazione signorile in villa per sei persone su tre piani, un garage doppio, un fabbricato pertinenziale e una piscina entrambi in corso di costruzione, un'area scoperta a giardino di 2.678 m² a Colfosco di Susegana (TV).

Valore di mercato € 702.217,00 per l'intero, deprezzamento del 20%.

Quota pignorata: intera piena proprietà per somma di quattro quote uguali (1/4) in capo agli esecutati 1, 2, 3, 4.

Prezzo base d'asta: € 562.000,00 (Euro cinquecentosessantaduemila/00).

Tanto riferisce il sottoscritto, a conclusione dell'incarico, e si firma.

Data: 13/6/2023

Il perito stimatore



Bonan Renzo
Ordine degli
Architetti di
Treviso
Architetto

ALLEGATI

- Pignoramento immobiliare in data 9/10/2018 – quota del minore
- Provvedimento del Giudice Francesca Vortali in data 6/5/2019
- Cinque ordinanze di vendita, Lotti 1, 2, 3, 4, 5.

