

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n. 154/2017**

promossa da

**MARMAROLESPV SRLA MEZZO LOCAM SPA** con Avv.to Stefano Varso Andrea

**Giudice dell'Esecuzione:** dr. Marco SARAN

**esperto stimatore:** dr.ssa Cristina Rusaleon

**data prossima udienza:** 25.09.2019

### **ELABORATO PERITALE**

#### **PREMESSA**

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E. Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 21 giugno 2019.

#### **1.0 FORMAZIONE LOTTI**

Gli immobili pignorati sono costituiti da:

- a) un terreno edificabile situato a Susegana in posizione confinante con via Amendola,
- b) un terreno edificabile situato a Susegana in posizione confinante con via Loschi.

Considerate l'ubicazione e la destinazione urbanistica degli immobili si ritiene di formare due lotti.

## **LOTTO 1**

#### **1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'**

COMUNE: SUSEGANA

INDIRIZZO: Via Amendola

ACCESSIBILITA': direttamente da Via Amendola

#### **1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI SUSEGANA – I014

Catasto Terreni - Foglio 21

m.n. 110 – sem. arb. – Cl. 3 – Ha 0.01.52 – RD € 0,75 – RA € 0,59

m.n. 587 – sem. arb. – Cl. 3 – Ha 0.08.08 – RD € 3,96 – RA € 3,13

m.n. 592 – sem. arb. – Cl. 3 – Ha 0.00.63 – RD € 0,31 – RA € 0,24

#### **1.3 CONFINI DEL LOTTO**

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con mm.nn. 731, 589, 597 e 583 (via Amendola).



#### 1.4. SERVITÙ

Nell'atto di compravendita si fa riferimento a servitù costituite o richiamate nell'atto in data 22.03.1971 di rep. n. 39548 Notaio Enrico Sartorio di Conegliano, trascritto a Treviso il 21.04.1971 a inn. 7453/6574.

#### 1.5 DITTA INTESATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Società eseguita per la quota dell'intero della piena proprietà.

##### Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 27.03.2008 di rep. 107860 Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV), trascritto a Treviso il 18.04.2008 a inn. 15118/9697.

#### 1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 19.05.2017 aggiornata al 18.05.2017. Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso lo SPI, dal 12.10.2018 fino alla data del 23.08.2019 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli.

##### 1. Trascrizione in data 22.03.2017 a inn. 9599/6751

Atto di pignoramento immobiliare in data 14.02.2017 di rep. 1497 Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI – SOC. COOP. con sede in Tarzo (TV) e contro la società eseguita per la quota dell'intero della piena proprietà degli immobili sopra descritti e di quelli corrispondenti al Lotto n. 2.

##### 1. Iscrizione in data 05.06.2014 a inn. 14308/2155

Ipoteca volontaria in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 28.05.2014 di rep. 122398/43669 Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV), capitale € 850.000,00, complessivi € 1.275.000,00 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI – SOC. COOP. con sede in Tarzo (TV) – C.F. 00254520265 e contro la società eseguita per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopra descritti.

#### 1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto, ubicato in località Colfosco a circa 3 km dal centro comunale, in un'area a ridosso del centro abitato della frazione, ricade all'interno di un'area lottizzata ed è costituito da un appezzamento di terreno edificabile mantenuto attualmente a prato.

L'appezzamento, identificato da tre particelle catastali, è di forma regolare, ascrivibile ad un trapezio, ha giacitura piana ed ha una superficie catastale totale di 1.023 m<sup>2</sup>. Il terreno, non recintato, si trova ad una quota leggermente inferiore rispetto al piano della sede stradale e ai lotti edificati confinanti.

Il lotto è raggiungibile prima da via XVIII Giugno (Strada Provinciale n. 34 – “Sinistra Piave”) e poi da via Amendola che lo costeggia lungo i confini ovest e sud. L'accesso diretto al lotto avviene attraverso un passaggio presente lungo il confine sud-est del lotto.

Lungo il confine nord del lotto il Piano degli interventi individuali, in via indicativa, un tratto di tracciato di una pista ciclabile.

Immediatamente ad est del lotto, in direzione nord-sud, sono presenti la via e le linee elettriche ad alta tensione “Linea in semplice Tema Susegana – Nervesa” – 132 kV.

Il lotto ricade all'interno della fascia di rispetto da elettrodotto per un'ampiezza di circa 18 m lungo il proprio confine est.



All'interno di questa fascia di rispetto, secondo la normativa vigente e secondo quanto ribadito da Tema (vedi all. n. 5 alla perizia) " ... con riferimento alle aree e/o ai volumi di fabbricati e/o loro pertinenze ricadenti all'interno della fascia di rispetto, il titolo edilizio dovrà escludere in modo esplicito qualsiasi destinazione ad uso area gioco per l'infanzia, ambiente abitativo, ambiente scolastico, ovvero a luogo adibito a permanenza non inferiore a quattro ore giornaliere così come previsto dall'art. 4 del DPCM 8 luglio 2003."

L'area in cui si trova il lotto, compresa tra via XVIII Giugno, via Amendola e via Passo Barca, ricade in zona residenziale - ZIO C1- di completamento; l'edificazione si attua per intervento diretto.

Il lotto ha un indice edificatorio di 0,27 mq/mq (indice riferito alla superficie netta di pavimento).

## **1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITA'**

### **1.8.1 Destinazione urbanistica**

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica - del 06.06.2019 il lotto ricade

secondo il Piano degli interventi (P.I.) approvato - Variante n. 1 - (D.C.C. n. 16 del 30.04.2018):

- nell'ATO n. 2 "Ponte della Priula e Colfosco";
- in ZIO C1/157 "Zone residenziali di completamento" (art. 44 delle Norme Tecniche Operative del PI) con indice di densità edilizia (mq/mq) 0,27;
- in "Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Igs. n. 42/2004" (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PI):
- il mappale n. 587, in parte, ricade in "Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D. Igs n. 42/2004 (Fiume Piave, Fiume Soligo, Torrente Liezza, Torrente Crevada, Torrente Ruio);" (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PI);
- il mappale n. 587, in parte, ed i mappali nn. 110, 592, per intero, ricadono in "Elettrodotto e fasce di rispetto" (art. 15 delle Norme Tecniche Operative del PI);
- i mappali n.ro 587, 592, sono interessati dal passaggio di una "Pista ciclabile" (art. 65 delle Norme Tecniche Operative del PI).

secondo il Piano degli interventi (P.I.) adottato - Variante n. 2 - (D.C.C. n. 8 del 07.03.2019):

- nell'ATO n. 2 "Ponte della Priula e Colfosco";
- in ZIO C1/157 "Zone residenziali di completamento" (art. 44 delle Norme Tecniche Operative del PI) con indice di densità edilizia (mq/mq) 0,27;
- in "Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Igs. n. 42/2004" (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PI):
- il mappale n. 587, in parte, ricade in "Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D. Igs n. 42/2004 (Fiume Piave, Fiume Soligo, Torrente Liezza, Torrente Crevada, Torrente Ruio);" (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PI);
- il mappale n. 587, in parte, ed i mappali nn. 110, 592, per intero, ricadono in "Elettrodotto e fasce di rispetto" (art. 15 delle Norme Tecniche Operative del PI);
- i mappali n.ro 587, 592, sono interessati dal passaggio di una "Pista ciclabile" (art. 65 delle Norme Tecniche Operative del PI).

-----

L'edificazione nelle ZIO "C1" è regolata dalle seguenti norme:



If per questo lotto = 0,27 mq/mq di Superficie netta di pavimento;  
n. piani = 2;  
H edifici = 7,50 ml;  
Distanza dai confini = 5,00 ml;  
Distanza dalle strade = 5,00 ml;  
Distanza dai fabbricati = 10,00 ml;  
IP = 30% di Sf.

### **1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana è stata reperita della documentazione edilizia presentata nel 2008, per la realizzazione di un fabbricato a sei unità abitative. Il progetto, per il quale non è stato rilasciato il permesso di costruire, è decaduto.

### **1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Il terreno è libero.

### **1.10 DIVISIBILITA'**

Considerato l'estensione e le caratteristiche degli immobili non si ritiene né opportuna né giustificata la suddivisione in più lotti.

### **1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

#### **Considerazioni e stime**

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro. Tale metodo viene utilizzato di frequente per la stima del valore immobiliare di un terreno edificabile anche se, data l'attuale bassa frequenza delle transazioni, risulta a volte problematico reperire dati sufficienti. Inoltre, anche in presenza di alcuni valori riscontrati, potrebbe risultare comunque difficile riconoscere l'analogia economica dei terreni da comparare per la loro diversa suscettività edificatoria, oltre che per altri elementi che influenzano il valore di mercato dei lotti edificabili.

E' necessario ricordare che il mercato immobiliare, in generale, è caratterizzato da una situazione di stagnazione, determinata da una bassa frequenza delle transazioni, e che il segmento del mercato immobiliare dei terreni edificabili, è in difficoltà a causa sia di una discreta disponibilità di fabbricati sul mercato, sia di una carenza di liquidità associata alla crisi attuale.

Si sono comunque reperiti alcuni dati e si è preso come riferimento il prezzo di vendita di altri lotti edificabili, aventi caratteristiche simili al lotto in esame, presenti su annunci di agenzie immobiliari locali. Si sono quindi considerati i valori unitari medi, tra lasciando quelli troppo bassi e quelli troppo alti e sono state apportate le opportune correzioni in relazione, sia a quanto descritto sopra, sia alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello lotto, quali la localizzazione, la vicinanza alla viabilità, le dimensioni, le potenzialità edificatorie e la presenza della fascia di rispetto da elettrodotto, pervenendo ad un prezzo medio unitario pari a 60,00 €/m<sup>2</sup>.

Pertanto: superficie catastale lotto m<sup>2</sup> 1.023,00 x €/ m<sup>2</sup> 60,00 = € 61.400,00.

Il valore di compravendita degli immobili nel 2008 è stato di € 165.000,00.



### **1.12. 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 vizie di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore arrotondato del lotto divendita forzata di € 49.000,00.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

## **LOTTO 2**

### **2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'**

COMUNE: SUSEGANA

INDIRIZZO: Via Loschi

ACCESSIBILITA': direttamente da Via Loschi

### **2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI SUSEGANA – I014

Catasto Terreni - Foglio 21

m.n. 31 – pascolo – Cl. 1 – Ha 0.28.70 – RD € 3,69 – RA € 1,19

m.n. 816 – sem. arb. – Cl. 6 – Ha 0.21.30 – RD € 2,74 – RA € 3,85

### **2.3 CONFINI DEL LOTTO**

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con mm.nn. 137,125, 126, 33 e via Loschi.

### **2.4. SERVITU'**

Nell'atto non è riportato nulla di specifico.

### **2.5 DITTA INTESATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Società esecutata per la quota dell'intero della piena proprietà.

#### Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 24.09.1999 di rep. 68298 Notario Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV), trascritto a Teviso il 07.10.1999 ai nn. 34742/22352.

### **2.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE**

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 19.05.2017 aggiornata al 18.05.2017. Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso lo SPI, dal 12.10.2018 fino alla data del 23.08.2019 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli.



1. Trascrizione in data 22.03.2017 a inn. 9599/6751

Atto di pignoramento immobiliare in data 14.02.2017 di rep. 1497 Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI – SOC. COOP. con sede in Tarzo (TV) – C.F. 00254520265 - e contro la società esecutata per la quota dell'intero della piena proprietà degli immobili sopra descritti e di quelli corrispondenti al Lotto n. 1.

1. Iscrizione in data 19.05.2009 a inn. 18297/4104

Ipoteca volontaria in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 22.04.2009 di rep. 110880/33886, Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV), capitale € 850.000,00, complessivi € 1.275.000,00 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI – SOC. COOP. con sede in Tarzo (TV) – C.F. 00254520265 e contro la società esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri, non oggetto di pignoramento.

## 2.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto è ubicato in località Colfosco, a circa 3 km dal centro comunale in un'area a ridosso del centro abitato della frazione ed è costituito un appezzamento di terreno edificabile, mantenuto attualmente a prato.

L'appezzamento, identificato da due particelle catastali, è di forma regolare, ascrivibile ad un rettangolo, ha giacitura piana ed ha una superficie catastale totale di 5.000 m<sup>2</sup>.

Lungo i confini ovest e sud il lotto è delimitato da una recinzione con paletti in legno e filo metallico, e in prossimità del confine nord-ovest da un tratto di rete metallica e da un cancello provvisorio da cantiere, ora in parte danneggiato. Lungo il confine sud del lotto vi è il passaggio di un tratto di una linea aerea di bassa tensione (sostegni e cavi aerei).

Inoltre, la parte sud del lotto ricade in fascia di servitù idraulica ed una fascia dell'intero confine ovest del lotto, della superficie di 880 m<sup>2</sup>, è destinata ad area a parcheggio pubblici.

Il lotto è raggiungibile prima da via XVIII Giugno (Strada Provinciale n. 34 – “Sinistra Piave”) e poi da via Loschiche lo costeggia lungo il confine ovest. L'accesso diretto al lotto avviene in corrispondenza del cancello sopra citato.

L'area in cui si trova il lotto, compresa tra via XVIII Giugno, via Loschie e via Passo Bara, ricade in zona residenziale – ZIO C2 - destinata a nuovi complessi insediativi. L'edificazione è soggetta a PUA (Piano Urbanistico Attuativo), nonché alle prescrizioni idrauliche contenute nella scheda n. 10 del Repertorio Normativo del Piano degli Interventi. L'intero lotto ricade inoltre in Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004.

## 2.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITÀ'

### 2.8.1 Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica – del 06.06.2019 il lotto ricade

secondo il Piano degli interventi (P.I.) approvato – Variante n. 1 – (D.C.C. n. 16 del 30.04.2018):

- nell'ATO n. 2 “Ponte della Priula e Colfosco”;
- in ambito di “Piani Urbanistici Attuativi (PUA)” (art. 19 delle Norme Tecniche Operative del P.I.) soggetto a Scheda Normativa n. 23 (Repertorio Normativo) ed alle “Prescrizioni idrauliche” di cui alla scheda n. 10 (Repertorio Normativo), in particolare,



- parte in ZIO C2/34 "Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi" (art. 45 delle Norme Tecniche Operative del PD),
  - parte in ZIO Fd/124 "Aree a parcheggio" (art. 62 delle Norme Tecniche Operative del PD),
  - parte in area destinata alla "Viabilità veicolare",  
inoltre l'intera area ricade in
  - "Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004" (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PD);
  - "Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs n. 42/2004 (Fiume Piave, Fiume Soligo, Torrente Lierza, Torrente Crevada, Torrente Ruio);" (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PD);
- il mappale n. 31, in parte, ricade in "Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia" (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PD);
- l'intera area ricade in "Zone di tutela relative all'idrografia principale" (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PD);

secondo il Piano degli interventi (P.I.) adottato – Variante n. 2 - (D.C.C. n. 8 del 07.03.2019):

- nell'ATO n. 2 "Ponte della Priula e Colfosco";
  - in ambito di "Piani Urbanistici Attuativi (PUA)" (art. 19 delle Norme Tecniche Operative del P.I.) soggetto a Scheda Normativa n. 23 (Repertorio Normativo) ed alle "Prescrizioni idrauliche" di cui alla scheda n. 10 (Repertorio Normativo), in particolare,
  - parte in ZIO C2/34 "Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi" (art. 45 delle Norme Tecniche Operative del PD),
  - parte in ZIO Fd/124 "Aree a parcheggio" (art. 62 delle Norme Tecniche Operative del PD),
  - parte in area destinata alla "Viabilità veicolare",  
inoltre l'intera area ricade in
  - "Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004" (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PD);
  - "Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs n. 42/2004 (Fiume Piave, Fiume Soligo, Torrente Lierza, Torrente Crevada, Torrente Ruio);" (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PD);
- il mappale n. 31, in parte, ricade in "Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia" (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PD);
- l'intera area ricade in "Zone di tutela relative all'idrografia principale" (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PD).

-----

L'edificazione nelle ZIO "C2" è regolata dalle seguenti norme:

Indice territoriale = variabile da 0,10 a 0,35 mq/mq di Snp come puntualmente indicato nel cartiglio di zona;

n. piani = 2;

H = 7,50 ml;

Distanza confini = 5,00 ml;

Distanza strade = 5,00 ml;

Distanza fabbricati = 10,00 ml;

IP = 30% della Superficie territoriale;

DA = 2 alberi/100 mq Snp;

DAr = 2 arbusti/100 mq Snp.

Nel caso non sia possibile rispettare il parametro della densità arborea e arbustiva la quota mancante sarà monetizzata e realizzata dal Comune nell'implementazione delle aree



verdi.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni riportate nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle Schede Normative contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

### **2.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana è stata reperita la seguente documentazione edilizia:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 27.10.2003 di prot. n. 17572 per rimozione di vecchia recinzione e costruzione nuova recinzione con relative tavole di progetto;
- Autorizzazione ad eseguire i lavori, prot. n. 17572/20639 del 04.12.2003 con prescrizioni;
- Autorizzazione idraulica n. R 406 - prot. n. 198224 del 19.03.2004 - Ufficio del Genio Civile di Treviso;
- Lettera di impegno, prot. n. 5108 del 25.03.2004;
- Denuncia di inizio lavori, prot. n. 5784 del 06.04.2004;
- Comunicazione di fine lavori e collaudo finale D.I.A., prot. n. 23271 del 29.12.2004.

Non si rilevano difformità.

### **2.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Il terreno è libero.

### **2.10 DIVISIBILITA'**

Considerati l'estensione e le caratteristiche del lotto non si ritiene conveniente una sua divisione in più lotti.

### **2.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

#### **Considerazioni e stime**

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro. Tale metodo viene utilizzato di frequente per la stima del valore immobiliare di un terreno edificabile anche se, data l'attuale bassa frequenza delle transazioni, risulta a volte problematico reperire dati sufficienti. Inoltre, anche in presenza di alcuni valori riscontrati, potrebbe risultare comunque difficile riconoscere l'analogia economica dei terreni da comparare per la loro diversa suscettività edificatoria, oltre che per altri elementi che influenzano il valore di mercato dei lotti edificabili.

E' necessario ricordare che il mercato immobiliare, in generale, è caratterizzato da una situazione di stagnazione, determinata da una bassa frequenza delle transazioni, e che il mercato immobiliare, in particolare ad uso terziario-commerciale, appare in difficoltà a causa sia di una discreta disponibilità di fabbricati sul mercato, sia di una carenza di liquidità associata alla crisi attuale.

Si sono comunque reperiti alcuni dati e si è preso come riferimento il prezzo di vendita di altri lotti edificabili, aventi caratteristiche simili al lotto in esame, presenti su annunci di agenzie immobiliari locali. Si sono quindi considerati i valori unitari medi, tra lasciando quelli troppo bassi e quelli troppo alti e sono state apportate le opportune correzioni in relazione, sia a quanto descritto sopra, sia alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto, quali la localizzazione, la necessità di edificazione mediante Piano Urbanistico Attuativo, le potenzialità edificatorie pervenendo ad un prezzo medio unitario pari a 40,00 €/mq.



Pertanto: superficie catastale totale  $m^2 5.000,00 \times \text{€} / m^2 40,00 = \text{€} 200.000,00$ .

## **2.12. 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 vizie di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore arrotondato di vendita forzata del lotto di € 160.000,00.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 23 Agosto 2019

l'esperto stimatore

dr. Cristina Rusale n

