

TRIBUNALE D'TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 354/2019

promossa da

con Avv. Oskar Gerschitzer

Giudice dell'Esecuzione: dr. Alessandra BURRA

esperto stimatore: dr.ssa Luisa Dall'Ongaro

data prossima udienza: 09.03.2022

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E. Il sopralluogo è stato effettuato in data 18.01.2022 alla presenza di un incaricato del custode nominato, Aste 33.

1.0 FORMAZIONE LOTTI

I beni pignorati sono costituiti da un'abitazione situata al primo piano di un fabbricato residenziale suddiviso in n. 3 porzioni abitative, con la relativa area scoperta di pertinenza, da n. 1 garage e da un terreno agricolo su cui sono presenti delle strutture protettive fisse e mobili, il tutto ubicato in Comune di Zenson di Piave.

Considerate le caratteristiche e l'ubicazione dei beni si ritiene di formare i seguenti lotti:
Lotto 1 – fabbricato abitativo con garage e area scoperta di pertinenza (complessivi 152 m² commerciali);

Lotto 2 – terreno agricolo con serre fisse e mobili

LOTTO 1

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: ZENSON DIPIAVE

INDIRIZZO: via Sant'Antonio, n. 27

ACCESSIBILITA': direttamente da via Sant'Antonio.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE ZENSON DIPIAVE – M163

Catasto Fabbricati – Sez. A – Foglio 7

m.n. 25 sub. 10 – Cat. A/2 – P1 – Cl. 2 – vani 6 – superf. catastale totale 141 m² – escluse aree scoperte 134 m² – RC € 464,81

m.n. 25 sub. 5 – Cat. C/6 – PT – Cl. 2 – consistenza 20 m² – superf. catastale 20 m² – RC € 54,74

m.n. 25 sub. 12 – area urbana di 291 m²



Gli immobili sono eretti nel mappale n. 25 del Fg. 7 del Catasto Terreni, ente urbano di 1244 m².

1.3 CONFINI DELLO TITO

Al Catasto terreni il mappale su cui è presente la porzione di fabbricato confina partendo da nord e procedendo in senso orario con mm.nn. 243, 245, 244 e 209. Al catasto fabbricati il sub 10 confina a nord, e ad ovest con affaccio su area scoperta di proprietà, a sud con affaccio su area scoperta di proprietà del sub 9 e ad est con sub 3; il sub 5 - garage - confina a nord con area scoperta di proprietà e a est, sud ed ovest con sub di altre proprietà; il sub 12 - area scoperta - confina a nord con strada comunale via S. Antonio, a est con area scoperta sub 14, a sud con area scoperta sub 13 e ad ovest con m.n.209 e 243.

1.4. SERVITU' E VINCOLI DI NATURA URBANISTICA

Nell'atto di donazione e cessione si riporta che: "...omissis... a carico dell'area n. 25 sub 12, come sopra donata, ed a favore dell'unità n. 25 sub 9, di proprietà dei donanti viene costituita servitù di transito pedonale allo scopo di consentire l'accesso alla centrale termica comune n. 25 sub 11 per le operazioni di controllo e manutenzione..."

1.5 DITTA INTESATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Ditta intestataria: Esecutato n. 1 per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Esecutato n. 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà

Titoli di provenienza:

Atto di donazione e di cessione di quota del 05.12.1991 di rep. n. 118845 Notaio Domenico Curione di Treviso trascritto a Treviso il 3.01.1992 al n. 187/173.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base dei certificati ipotecari aggiornati al 16.09.2019.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data 02.01.2022 risultano n. 2 formalità pregiudizievoli (iscrizione n. 1 ed iscrizione n. 2) non riportate nei certificati ipotecari sopra citati.

1. Trascrizione in data 19.08.2019 ai nn. 33465/23724

Verbale di pignoramento immobiliare in data 23.07.2019 di rep. 6188 Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - e contro gli esecutati ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri beni (Lotto n.2).

1. Iscrizione in data 17.10.2001 ai nn. 42210/7304

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 05.10.2001 di rep. 22792, Notaio Umberto Cosmo di Treviso, per € 720.000,00, capitale € 400.000,00 a favore di VENEIO BANCA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L con sede in Montebelluna (TV) - C.F. 00280740266 - e contro gli esecutati ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri beni (Lotto n.2).

2. Iscrizione in data 21.01.2004 ai nn. 2728/686

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in data 19.01.2004 di



rep. 24387/9568, Notaio Umberto Cosmo di Treviso, per € 72.000,00, capitale € 40.000,00 a favore di VENETO BANCA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L con sede in Montebelluna (TV) – C.F. 00280740266 - e contro gli esecutati ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri beni (Lotto n.2).

3. Iscrizione in data 13.09.2010 a inn. 32785/7422

Ipoteca legale in forza di Ruolo (art. 77 DPR n. 602 del 1973) in data 03.09.2010 di rep. 106915/113 Equitalia Nomos SPA con sede in Torino, per € 23.347,36, capitale € 11.673,68 a favore EQUITALIA NOMOS SPA con sede in Torino – C.F. 05165540013 – e contro l'esecutato n. 1 per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile sopra descritto m.n. 25 sub 10.

4. Iscrizione in data 28.06.2011 a inn. 22513/4653

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 21.06.2011 di rep. 1466 Tribunale di Treviso, per € 13.000,00, capitale € 9.444,44 a favore di CONFEDERAZIONE ITALIANA AGRICOLTORI DI TREVISO con sede in Treviso – C.F. 80015500269 – e contro gli esecutati ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili sopra descritti.

5. Iscrizione in data 23.08.2011 a inn. 30266/6319

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 05.08.2011 di rep. 2436/11 Tribunale di Civitavecchia, per € 60.000,00, capitale € 47.654,73 a favore [REDACTED] – e contro gli esecutati ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili sopra descritti.

6. Iscrizione in data 23.08.2011 a inn. 30267/6320

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 05.08.2011 di rep. 2434/11 Tribunale di Civitavecchia, per € 25.000,00, capitale € 17.984,33 a favore di [REDACTED] – e contro gli esecutati ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili sopra descritti.

7. Iscrizione in data 09.03.2012 a inn. 7824/1031

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 12.10.2011 di rep. 1893 Tribunale di Bolzano, per € 19.000,00, capitale € 15.768,89 a favore di [REDACTED] – e contro gli esecutati ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri beni (Lotto n.2).

8. Iscrizione in data 17.10.2012 a inn. 31169/4501

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 15.04.2011 di rep. 2060 Tribunale di Lucca sez. staccata di Viareggio (LU), per € 11.000,00, capitale € 5.631,29 a favore di [REDACTED] – e contro gli esecutati ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri beni (Lotto n.2).

9. Iscrizione in data 05.07.2013 a inn. 21291/2879

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 08.05.13 di rep. 1322/2013 Tribunale di Treviso, per € 140.000,00, capitale € 136.860,44 a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. con sede in Padova – C.F. 02089931204 – e contro gli esecutati ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri beni (Lotto n.2).

10. Iscrizione in data 17.11.2017 a inn. 39748/6845

Ipoteca conc. amministrativa derivante da Ruolo in data 13.11.2017 di rep. 2100/11317



AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA, per € 301.004,32, capitale € 150.502,16 a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA – C.F. 13756881002 – e contro l'esecutato n. 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili sopra descritti.

11. Iscrizione in data 08.11.2018 ai nn. 39376/6762

Ipoteca conc. amministrativa derivante da Ruolo e avviso di Addebito Esecutivo in data 06.11.2018 di rep. 2493/11318 AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA, per € 69.742,14, capitale € 34.871,07 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA – C.F. 13756881002 – e contro l'esecutato n. 1 per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili sopra descritti (ad esclusione dell'area scoperta sub 12) oltre ad altri beni (Lotto n.2).

1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto, ubicato a circa 1 km dal centro di Zenson di Piave, in zona agricola, è costituito da un'abitazione inserita al primo piano in un edificio trifamiliare, da un garage e dalla relativa area scoperta esclusiva. Al piano terra del fabbricato è presente il locale centrale termica identificato come sub 11 – bene comune non censibile, per il cui accesso è stata istituita una servitù di passaggio a carico del sub 12 - area scoperta di proprietà.

L'accesso al lotto avviene direttamente da via Sant'Antonio.

a) Abitazione - m.n. 25 sub. 10

Il fabbricato in cui è inserita l'abitazione, costruito a metà degli anni '70, è formato da due corpi adiacenti tra loro e leggermente sfalsati in pianta, posti lungo l'asse est-ovest, ciascuno destinato inizialmente ad una diversa unità abitativa. Le fondazioni e la muratura del piano interrato sono in calcestruzzo amato, la restante muratura in bimattoni con cordoli di collegamento in calcestruzzo amato, i solai sono in laterocemento, la copertura è a due falde con manto in tegole, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera verniciata.

Nel 1986 il fabbricato ha subito delle modifiche distributive interne poiché nella porzione ovest sono state ricavate due distinte unità abitative, rispettivamente al piano terra e al piano primo.

La porzione eseguita è rappresentata dall'abitazione ubicata al piano primo della porzione ovest del fabbricato.

L'abitazione, della superficie commerciale di 140 m², è distribuita pertanto esclusivamente al piano primo, in cui sono presenti, nella zona giorno, un disimpegno, una cucina, un ampio locale ad uso soggiorno, e nella zona notte un disimpegno, n. 2 camere doppie, un piccolo studio-ripostiglio, n. 1 terrazzo ed un bagno. L'accesso all'abitazione avviene dall'area scoperta, attraverso una scala esterna principale che conduce ad un grande porticato, presente lungo parzialmente il prospetto nord e lungo il prospetto ovest del fabbricato, in cui è presente il portone di ingresso. Un'altra scala secondaria accede al porticato di entrata dall'area scoperta posta ad ovest della casa. L'altezza interna dei locali è pari a m 2,73.

Finiture ed impianti

Le finiture interne sono di qualità ordinaria. I pavimenti sono in parquet di legno in una camera doppia, in moquette molto usurata nell'altra camera doppia ed in piastrelle di ceramica di varie tipologie negli altri locali, compresi quelli del porticato esterno e del



terrazzo. Le pareti del bagno e parte di quelle della cucina sono rivestite con piastrelle di diverse forme e tipologie, quelle degli altri locali sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato o in legno e vetro; i serramenti per finestre e porte finestre sono in legno e vetrocamera, il portoncino d'ingresso è in legno, vetro e ferro battuto. I serramenti esterni sono avvolgibili in plastica.

La finitura esterna è con intonaco civile tinteggiato. Le scale esterne sono rivestite parzialmente in lastre di graniglia e parzialmente in marmo.

L'abitazione è allacciata alla rete elettrica, di distribuzione del gas, all'acquedotto e alla fognatura comunale, tuttavia non ancora funzionante. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di smaltimento delle acque reflue per le quali è presente una vasca imhoff interrata. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas metano e da termosifoni come corpi scaldanti. Nella cucina il piano cottura viene alimentato da una bombola a GPL. Nel disimpegno è presente un'unità mono split per raffrescamento.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è complessivamente discreto; la moquette presente nel pavimento di una camera è molto rovinata.

L'Attestato di prestazione energetica non è a carico della procedura. L'edificio è stato edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore allo 08.10.2005 e, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

b) Garage - m.n. 25 sub. 5

Il garage, posto al piano terra del fabbricato, è utilizzato come magazzino/deposito. Il pavimento è in cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate. È presente l'impianto elettrico. Lo stato di conservazione è mediocre. La superficie lorda del locale è di 25,30 m².

Il locale è accessibile dall'esterno dell'edificio e non è comunicante con l'abitazione.

L'accesso dall'esterno avviene attraverso un portone in metallo con apertura manuale a battente.

c) Area scoperta - m.n. 25 sub. 12

L'area scoperta esclusiva ha una superficie catastale di 291 m²; ad est e a sud dell'abitazione essa è contigua all'area scoperta delle altre unità abitative presenti nel fabbricato.

La superficie è per la maggior parte mantenuta a giardino ed è pavimentata con piastrelle in cemento lungo i prospetti del fabbricato.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ

1.8.1 Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nello strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in:

- zona territoriale omogenea di tipo EDr - sottozone residenziale parzialmente edificate in territorio agricolo normate dall'art. 56 delle NTO.

1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zenon di Piave è stata reperita la seguente documentazione riguardante l'edificio in cui è inserita l'abitazione:

- Licenza di costruzione n. 173/973 del 30.04.1974 per la costruzione di un fabbricato da adibirsi a civile abitazione con relative tavole di progetto;



- Concessione edilizia in sanatoria n. 21/86 del 23.01.1990 per ricavo di un'altra unità abitativa;
- Certificato di abitabilità n. 21/86 del 14.11.1991.

Il confronto tra lo stato di fatto e la documentazione edilizia assentita ha evidenziato le seguenti difformità:

IN PIANTA:

- a. lievi modifiche interne per lo spostamento e/o demolizioni di pareti;
- b. diversa lunghezza della scala del portico (più corta);
- c. diversa lunghezza della terrazza della camera (più corta)
- d. al confine con la casa adiacente maggiore lunghezza di 30 cm

IN PROSPETTO:

- a. modifiche prospettiche per spostamento e/o modifica di alcuni (porta garage spostata di 80 cm, apertura porta c. termica; nel terrazzo della camera la porta è stata invertita con la finestra e viceversa);
- b. diversa realizzazione del muro delle scale: a gradoni e non inclinato;
- c. modifiche nell'inclinazione del tetto;
- d. inserimento di n. 2 camini;
- e. maggiore altezza al fronte dell'edificio di circa 70 cm. (l'innalzamento del fabbricato riguarda i fronti e non l'interno dei locali, anche se non si è potuto misurare l'altezza del piano terra poiché non oggetto di pignoramento);

Il colloquio con il Responsabile dell'Ufficio Edilizia privata hanno permesso di concludere che:

- le modifiche interne e prospettiche considerate come lievi, dalla a. alla c. in pianta e dalla a. alla d. in prospetto, sono sanabili mediante presentazione di una pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria.

Per quanto riguarda le difformità, di cui al punto d. in pianta ed al punto e. in prospetto, si dovrebbe verificare le misure dell'edificio adiacente, non oggetto di pignoramento, valutare nell'insieme un eventuale aumento di volume e, nel caso, verificare l'esistenza della doppia conformità presentando una richiesta di sanatoria.

Per le difformità sanabili mediante S.C.I.A. si stima un costo per la redazione della pratica di sanatoria, comprensivo di spese tecniche, sanzioni, diritti oltre ad IVA ed oneri di legge di 2.400,00 €.

Quanto indicato costituisce un semplice giudizio di stima.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati da uno dei due esecutati.

1.10 DIVISIBILITA'

Considerate le caratteristiche degli immobili non risulta né opportuna né giustificata la divisione in più lotti.



1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza degli immobili, tenuto conto di quanto sopra esposto, è derivante dalla superficie commerciale del lotto di 152 m² ottenuta utilizzando i rapporti mercantili di seguito riportati:

De s c r i z i o n e	Superficie lorda m ²	Rapporto mercantile	Superficie commerciale m ²
abitazione piano primo	132,80	1,00	132,80
portico	19,40	0,30	5,82
terrazzi	4,23	0,30	1,26
garage	25,30	0,50	12,65
area scoperta in % della sup. principale	132,80	0,10	13,2
area scoperta in % della sup. principale	132,80	0,02	<u>2,65</u>
Totale m ²			152,53

Considerazioni e stime

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

La proprietà è ubicata in zona agricola, a circa 1 km dal centro comunale.

La ricerca effettuata non ha permesso di individuare dei beni comparabili, in quanto il lotto ha caratteristiche intrinseche ed estrinseche non riscontrabili attualmente nel mercato immobiliare della zona di Zenson di Piave. Si tratta infatti di un'abitazione presente in zona agricola, non isolata ma inserita in un fabbricato caratterizzato dalla presenza di abitazioni di altre proprietà. Tuttavia, da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e da database si evidenzia che, negli ultimi due anni, in questa zona il mercato relativo ad immobili residenziali si attesta su un valore compreso 730,00 €/m² e 950,00 €/m². Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, si assume un valore prudenziale di 700,00 €/m².

De s c r i z i o n e	m ²	Valore unitario €/m ²	Valore totale €
superf. commerciale abitazione e parte area scoperta	152	700,00	106.400,00
Totale valore di mercato €			106.400,00

A questo valore vanno sottratti i costi valutati al paragrafo 1.8.2, in complessivi 2.400,00 € pervenendo ad un valore finale di mercato del lotto di 104.000,00 €.

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 perivizie di ognialtra 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 di vendita forzata arrotondato del lotto di 83.000,00 €.

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: ZENSON DIPIAVE

INDIRIZZO: via Sant'Antonio

ACCESSIBILITA': direttamente da via Sant'Antonio attraverso servitù di passaggio su altra proprietà.

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE ZENSON DIPIAVE – M163

Catasto Terreni – Foglio 9

m.n. 226 – FABB. RUR. – Ha 0.65.90

m.n. 228 – sem. – Cl. 3 – Ha 0.43.00 – R.D. € 23,18 - R.A. € 14,43

m.n. 230 – sem. arb. – Cl. 3 – Ha 0.03.87 – R.D. € 2,09 - R.A. € 1,30

m.n. 232 – sem. arb. – Cl. 1 – Ha 0.17.64 – R.D. € 18,12 - R.A. € 9,11

m.n. 234 – sem. arb. – Cl. 1 – Ha 0.68.20 – R.D. € 70,06 - R.A. € 35,22

2.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto terreni il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con mm.nn. 243, 242, 241, altro foglio catastale, mm.nn. 25, 26, 87 altro foglio catastale, mm.nn. 233, 231, 227 e 243.

2.4. SERVITU' E VINCOLI DI NATURA URBANISTICA

Nell'atto di compravendita viene indicata una servitù di passaggio a favore del fondo esecutato da esercitarsi sul m.n. 229 del Fg. 9 di altra proprietà che rappresenta il primo tratto della strada di accesso agli appezzamenti. Tale servitù è stata trascritta in data 17.10.2001 ai nn. 42209/30260 con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso di rep. 22791 - notaio dr. Umberto Cosmo di Treviso.

2.5 DITTA INTESATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Ditta intestataria: Esecutato n. 1 per la quota dell'intero della piena proprietà.

Titolo di provenienza: Atto di compravendita del 05.01.2001 di rep. n. 22791 Notaio Umberto Cosmo di Treviso trascritto a Treviso il 17.10.2001 ai nn. 42208/30259.

2.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base dei certificati ipotecari aggiornati al 16.09.2019.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data 02.01.2022 risulta no n. 2 formalità pregiudizievoli (iscrizione n. 1 ed iscrizione n. 2) non riportate nei certificati ipotecari sopra citati.

1. Trascrizione in data 19.08.2019 ai nn. 33465/23724

Verbale di pignoramento immobiliare in data 23.07.2019 di rep. 6188 Ufficiale Giudiziaro



di Treviso a favore di [REDACTED] – e contro l'esecutato per la piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri beni ed altri esecutati (Lotto n.1).

1. Iscrizione in data 17.10.2001 a inn. 42210/7304

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 05.10.2001 di rep. 22792, Notaio Umberto Cosmo di Treviso, per € 720.000,00, capitale € 400.000,00 a favore di VENEIO BANCA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L con sede in Montebelluna (TV) – C.F. 00280740266 - e contro l'esecutato per la quota della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri beni ed altri esecutati (Lotto n. 1).

2. Iscrizione in data 21.01.2004 a inn. 2728/686

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in data 19.01.2004 di rep. 24387/9568, Notaio Umberto Cosmo di Treviso, per € 72.000,00, capitale € 40.000,00 a favore di VENEIO BANCA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L con sede in Montebelluna (TV) – C.F. 00280740266 - e contro l'esecutato per la quota della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri beni ed altri esecutati (Lotto n. 1).

3. Iscrizione in data 30.09.2009 a inn. 36331/8195

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 29.09.2009 di rep. 28119/12047, Notaio Umberto Cosmo di Treviso, per € 225.000,00, capitale € 125.000,00 a favore di VENEIO BANCA SPA con sede in Montebelluna (TV) – C.F. 04167010265 - e contro l'esecutato per la quota della piena proprietà degli immobili sopra descritti.

4. Iscrizione in data 09.03.2012 a inn. 7824/1031

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 12.10.2011 di rep. 1893 Tribunale di Bolzano, per € 19.000,00, capitale € 15.768,89 a favore di [REDACTED] – e contro l'esecutato per la quota della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri beni ed altri esecutati (Lotto n. 1).

5. Iscrizione in data 17.10.2012 a inn. 31169/4501

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 15.04.2011 di rep. 2060 Tribunale di Lucca sez. staccata di Viareggio (LU), per € 11.000,00, capitale € 5.631,29 a favore di [REDACTED] – e contro l'esecutato per la quota della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri beni ed altri esecutati (Lotto n. 1).

6. Iscrizione in data 05.07.2013 a inn. 21291/2879

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 08.05.13 di rep. 1322/2013 Tribunale di Treviso, per € 140.000,00, capitale € 136.860,44 a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENEIO S.P.A. con sede in Padova – C.F. 02089931204 – e contro l'esecutato per la quota della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri beni ed altri esecutati (Lotto n. 1).

7. Iscrizione in data 08.11.2018 a inn. 39376/6762

Ipoteca conc. amministrativa derivante da Ruolo e avviso di Addebito Esecutivo in data 06.11.2018 di rep. 2493/11318 AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA, per € 69.742,14, capitale € 34.871,07 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA – C.F. 13756881002 – e contro l'esecutato per la quota della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri beni (Lotto n. 1).



2.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto ubicato a circa 1 km dal centro di Zenson di Piave, in zona agricola, è costituito da un terreno agricolo della superficie catastale di Ha 1.98.61 su cui insistono delle strutture protettive per colture orticole e floricole, sia fisse che mobili.

Il terreno sul quale insiste il complesso serra, una volta ad uso produttivo per floricoltura ed orticoltura, è rappresentato da un ampio appezzamento al quale si accede direttamente dalla strada comunale Via S. Antonio, attraverso un accesso carrabile comodo e funzionale per la viabilità aziendale. Tale passaggio carrabile, della larghezza di circa 7 m e posto in prossimità del confine nord, avviene su terreni di altra proprietà sui quali, contestualmente all'acquisto da parte dell'esecutato del lotto di terreno, è stata costituita una servitù di passaggio.

L'appezzamento è composto da un unico corpo, completamente pianeggiante per giacitura, di forma abbastanza regolare e delimitato parzialmente lungo il confine nord da una rete con teli in pvc che lo separa dall'area scoperta di una vicina abitazione. Il terreno appare dotato di sistemi di scolo e di regimazione delle acque sufficienti, essendo presenti scoline lungo gli interi confini est, ovest e sud. Sul terreno insistono i seguenti manufatti:

- A. n. 1 serra di tipo fisso della superficie coperta pari a mq 3122;
- B. n. 1 serra di tipo mobile, ormai deteriorata, della superficie coperta pari a mq 2129 da demolire e smaltire;
- C. n. 1 fabbricato destinato a centrale termica;
- D. n. 2 invasi della profondità di circa m 2 e della superficie coperta totale pari a circa 900 mq;
- E. un appezzamento di terreno agricolo parzialmente incolto e parzialmente utilizzato come zona ombreggiante per le colture protette con pali in legno e reti ombreggianti da asportare e smaltire.

A. SERRA FISSA

La serra fissa è stata realizzata con concessione edilizia del 1988 sul mappale 226 con struttura portante in acciaio, con copertura, a struttura tridimensionale di tipo spaziale, realizzata con tubi in acciaio e tamponamenti laterali e copertura in vetro temperato. La superficie complessiva in pianta è pari a mq 3.122.

La serra è costituita da n. 4 campate, alcune suddivise da pareti in vetro temperato ed alluminio; ciascuna campata è lunga m 67,50 e larga m 11,20, l'altezza è pari a m 5,5 al colmo e a m 3 in gronda. In posizione nord-ovest è presente un'"avansearra", un'ulteriore modulo realizzato sempre in acciaio e vetro della superficie coperta pari a mq 64 e dell'altezza di m 3,55, ove è ubicata l'entrata principale dell'impianto e dove un tempo era sistemato il computer generale che automatizza tutti gli impianti.

Tale complesso modulare è stato realizzato per la produzione di piantine da orto, da fiore ed altre colture protette ed è diviso integralmente con pareti trasversali e/o longitudinali, in 3 diversi locali accessibili da porte scorrevoli, caratterizzata ciascuna da diversi setto ri a livello di impiantistica. Le modalità costruttive si rifanno a quelle tipiche delle serre climatizzate, poiché sono presenti sistemi per il controllo della temperatura, dell'umidità relativa, della luminosità ambientale e del ricambio d'aria.

Per il controllo della climatizzazione sono stati utilizzati dei teli ombreggianti, all'altezza della gronda, che attualmente appaiono strappati e/o logorati in diversi punti, un impianto di riscaldamento con l'utilizzo di generatori di aria calda o di acqua calda alimentati da caldaie a gasolio presenti nella vicina centrale termica. Per il miglioramento dell'aerazione, inoltre, sono presenti, in prossimità del colmo e delle fiancate, delle aperture motorizzate con movimentazione a mezzo di cremagliere.



Tutte le strutture per il controllo della climatizzazione, ad oggi presenti, sono obsolete ed in cattivo stato di manutenzione, in quanto abbandonate o mai da un decennio.

All'interno di ogni campata sono presenti i bancali in plastica ed alluminio utilizzati con il sistema del flusso e riflusso per la coltivazione su suolo delle piantine. È presente inoltre un impianto di irrigazione collegato ai bancali attraverso delle tubazioni strutturate per versare direttamente sulle piantine l'acqua piovana prelevata da n. 2 invasi, appositamente realizzati all'esterno delle serre; sono presenti inoltre delle vasche sottostanti per la raccolta dell'acqua in eccesso.

La pavimentazione interna è in cemento. È presente l'impianto di illuminazione.

A nord della serra, in prossimità del confine con altra proprietà, sono presenti rifiuti di diversi materiali, soprattutto plastiche da imballo, che richiedono una loro rimozione ed un loro opportuno smaltimento. Rifiuti in genere e materiali vari di diverso tipo sono presenti sia all'interno della struttura che sparsi in diverse zone dell'area esterna nei pressi della serra.

B. SERRA MOBILE

Nella porzione sud-ovest del lotto, in corrispondenza parzialmente dei mappali 228,234 e 232 è stata realizzata una serra mobile della lunghezza di circa 100 m e della larghezza di circa 20 m per una superficie coperta pari a circa mq 2.000.

La struttura è in acciaio, sorretta da plinti in c.a., posti alla profondità di circa 50 cm e la copertura è in telidipvc. All'interno della serra sono presenti delle superfici pavimentate in cemento: due corsie longitudinali e una trasversale della larghezza di circa 2,5 m ed una superficie posta a nord della serra per un totale di superficie pavimentata pari a mq 453.

La struttura protettiva si presenta in condizioni assai precarie in quanto i telidi copertura sono completamente usurati e strappati e la struttura portante in acciaio presenta rotture in diverse parti, pertanto la stessa deve essere demolita ed il materiale smaltito.

C. CENTRALE TERMICA

Il fabbricato con destinazione centrale termica e deposito carburante è stato realizzato a nord del m.n 226 e dell'impianto serriolo a circa 10 m da questo ed è stato dichiarato agibile nel 1992.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere al fabbricato, ad eccezione di un locale posto a sud, poiché le entrate presenti a ovest ed a est sono inaccessibili per la presenza di vegetazione spontanea sviluppata in prossimità del perimetro nord est ed ovest del fabbricato.

Da quanto riportato in progetto la superficie coperta di tale manufatto dovrebbe essere pari a mq 76 suddivisa in 4 locali. Il locale di dimensioni maggiori, da progetto, è destinato al contenimento di n. 4 caldaie pressurizzate ed è comunicante con il locale ove sono presenti le canne fumarie e una vasca di espansione. In posizione ovest le tavole di progetto indicano la presenza di due locali, ciascuno accessibile dall'esterno, uno più a nord, destinato al gruppo elettrogeno, ed uno più a sud, destinato a deposito. Per tale locale è stato possibile l'accesso attraverso un foro posto a sud del fabbricato. Ad ovest del fabbricato sono presenti le canne fumarie, la cui altezza arriva a m 9, che in progetto sono organizzate in placcia antismog, camera di calma, vasca di espansione. Ad ovest del fabbricato ed in prossimità della strada di accesso è presente una cisterna sotterranea in cemento armato per il contenimento di gasolio necessario per alimentare l'impianto di riscaldamento delle serre.



D. INVASI PER RACCOLTA DELLE ACQUE

In posizione est del mappale 226 sono stati realizzati per l'intera lunghezza della serra n. 2 invasi per la raccolta delle acque piovane, la cui superficie è recintata con rete metallica e paletti in legno lungo ogni lato. L'invaso posto più a nord, della superficie coperta di mq 224, è lungo 16 m e largo 14 m; quello posto più a sud, a circa 4 m dal precedente, ha superficie coperta pari a mq 650, larghezza 13 m e lunghezza 50 m; entrambi hanno una profondità di circa 2 m e per la loro realizzazione, successivamente alle operazioni di scavo, è stato posato un telo impermeabilizzante, ora deteriorato in diversi punti.

E. APPEZZAMENTO DI TERRENO

Nella porzione a sud dell'impianto sericolo fisso e ad est di quello mobile, parzialmente nei mappali 228 e 234, il terreno agricolo presenta degli ingombri determinati da pali in legno conficcati nel terreno, dell'altezza di m 4, e distribuiti alla distanza di circa 6 m tra loro, oltrechè da residui di materiale ombreggiante. Il terreno si presenta con vegetazione erbacea spontanea ed infestante. Tali apprestamenti protettivi, un tempo utilizzati per la coltivazione orti-fioricola, devono essere rimossi e opportunamente smaltiti.

Il mappale 232, posto a sud ovest del lotto, è occupato prevalentemente da vegetazione erbacea spontanea. La superficie utilizzabile come superficie agricola, una volta effettuate la demolizione della serra mobile e la rimozione del materiale ingombrante, è pari a ha 1.28.84, corrispondente alla superficie catastale dei mappali 232, 234 e 228.

2.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

2.8.1 Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 15.02.2022, le aree, come disegnate e identificate, sono classificate dal vigente Piano degli interventi come segue:

- **Fg. 9 m.n. 230: Z.T.O. E "Territorio Agricolo"** normata dall'art. 55 delle N.TO., soggetta a: **Zona di tutela dei corsi d'acqua** art.41 LR.11-2004 normata dall'art. 12 delle N.TO. e ricadente in **fascia di rispetto viabilità** normata dall'art. 19 delle N.TO.

- **Fg. 9 m.n. 226:** parte ricadente in **Z.T.O. E "Territorio Agricolo"** normata dall'art. 55 delle N.TO., e parte ricadente in **Z.T.O. EDr – "sottozona residenziali parzialmente edificate in territorio agricolo"** normate dall'art. 56 delle N.TO. e soggetta a: **Zona di tutela dei corsi d'acqua** art.41 LR.11-2004 normata dall'art. 12 delle N.TO. e ricadente in **fascia di rispetto idraulico** normata dall'art. 11 delle N.TO.

- **Fg. 9 m.n. 228:** **Z.T.O. E "Territorio Agricolo"** normata dall'art. 55 delle N.TO., soggetta a: **Zona di tutela dei corsi d'acqua** art.41 LR.11-2004 normata dall'art. 12 delle N.TO. e ricadente in **fascia di rispetto idraulico** normata dall'art. 11 delle N.TO.

- **Fg. 9 m.n. 234:** **Z.T.O. E "Territorio Agricolo"** normata dall'art. 55 delle N.TO., parzialmente soggetta a **fascia di rispetto idraulico** normata dall'art. 11 delle N.TO.;

- **Fg. 9 m.n. 232:** **Z.T.O. E "Territorio Agricolo"** normata dall'art. 55 delle N.TO.

Tutta l'area è altresì classificata quale **PI "area a moderata pericolosità"** dal progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei Fiumi Isonzo, Piave e Brenta-Bacchiglione ai sensi dell'art. 1 della legge 3.08.119, n. 267 e della legge 11.12.2000, n. 365, adottato con delibera n. 1 e 2 del 3.03.2004 e successiva variante adottata con



delibera n. 4 del 19.06.2007 dall'Autorità di Bacino dei Fiumi Isongo, Piave e Brenta-Bacchiglione. Si richiamano le Norme di Attuazione allegata alla delibera n. 3 del Comitato Istituzionale del 09.11.2012.

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T) approvato con ratifica della Giunta Provinciale di Treviso con deliberazione n. 283 del 07.09.2015 e rappresentato in 4 tavole di progetto classifica le suddette aree come segue:

- **Tav b01:** carta dei vincoli della pianificazione territoriale: Area a moderata pericolosità idraulica P1 – Piano di Area del medio corso del Piave (adottato); Vincolo sismico zona 3 – corsi d'acqua servitù idraulica;
- **Tav b02:** parzialmente a: ambiti agricoli a buona integrità;
- **Tav b03:** carta delle fragilità: area idonea a condizione A (area P1 PAI) - area rappresentativa dei paesaggi storici del Veneto – corsi d'acqua fasce di tutela- area sondabile o a ristagno idrico;
- **Tav b04:** carta della trasformabilità: ATO A.2.2: ambito di San Giuseppe – parzialmente aree di urbanizzazione consolidata residenza e servizi per la residenza di cui alle relative disposizioni riportate nell'elaborato d02: Norme Tecniche.

2.8.2 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zenso di Piave è stata reperita la seguente documentazione riguardante i manufatti realizzati nel terreno agricolo:

- autorizzazione gratuita per la costruzione di una serra n. 38/88 del 08.06.1988 di prot. n. 2131 con relative tavole di progetto;
- autorizzazione gratuita per l'esecuzione di centrale termica n. 57/88 del 26.08.1988 di prot.n. 2649 con relative tavole di progetto;
- autorizzazione gratuita n. 87/88 del 26.07.1991 di prot. 1941 per l'esecuzione di variante in corso d'opera alla autorizzazione n. 38/88 del 08.06.1988 con relative tavole di progetto;
- autorizzazione gratuita n. 88/88 del 09.01.1992 di prot. 3633 per l'esecuzione di variante in corso d'opera alla autorizzazione n. 57/88 del 26.08.1988 con relative tavole di progetto;
- certificato di agibilità n. 57/88 del 21.05.1992 della centrale termica e deposito carburante;

In riferimento alla centrale termica il confronto tra lo stato di fatto e la documentazione edilizia assentita ha evidenziato alcune lievi difformità riguardanti modifiche prospettiche per spostamento e/o variazioni delle dimensioni di alcuni forni e prospetti sud ed ovest; negli altri prospetti ed in pianta non sono state rilevate alcune difformità in quanto l'accesso ai locali e la visibilità dello stesso fabbricato sono resi impossibili dalla presenza di una folta vegetazione infestante cresciuta lungo il suo perimetro.

Non si sono rilevate difformità per la serra fissa, mentre in riferimento alla serra mobile, poiché ormai deteriorata, si rende necessaria la demolizione ed il successivo smaltimento del materiale di risulta, nonché l'eliminazione della superficie coperta dal cemento.

I due invasi realizzati nella porzione est del mappale 226, poiché inutilizzati da tempo e pieni di acqua stagnante, devono essere bonificati, eliminando l'acqua e i telami impermeabilizzanti e apportando terreno sufficiente per il loro riempimento.

2.8.3 MODALITÀ DI SANATORIA E RELATIVI COSTI

Centrale termica

I colloqui con il Responsabile dell'Ufficio Edilizia privata hanno permesso di concludere che, in riferimento alla centrale termica, le modifiche interne e prospettiche sono sanabili



mediante presentazione di una pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria.

Per tali difformità si stima un costo per la redazione della pratica di sanatoria, comprensivo di spese tecniche, sanzioni, diritti oltre ad IVA ed oneri di legge di **€ 1.500,00**.

Invasi

Per il risanamento degli invasi si dovrà procedere innanzitutto con l'eliminazione dell'acqua stagnante e la rimozione ed il conseguente smaltimento dei teli impermeabilizzanti. Successivamente, mediante una richiesta di autorizzazione edilizia (S.C.I.A.) presso il Comune, dovrà essere effettuato il riempimento con riporto di terreno (terra-roccia da scavo) per uno strato di circa 1,5 mt (mc 1.300) e terreno di coltivo per i restanti 50 cm (mc 500).

Considerando che il terreno da coltivo potrebbe risultare dal ripristino e messa a coltura dell'intero appezzamento a seminativo ad oggi abbandonato, si prevede una fornitura di terreno del tipo terra-roccia da scavo di circa 1300 mc. Sul mercato sono disponibili diversi tipi di tale materiale, che assume prezzi estremamente diversi in relazione alle diverse caratteristiche fisiche-strutturali e alla maggiore o minore disponibilità nella zona. Si va infatti da un materiale del tipo "aggregato riciclato fine sabbioso" ad un terreno "terra-roccia da scavo", i cui costi di fornitura, comprensiva di trasporto e stesa, sono estremamente differenti a seconda della disponibilità in zona dell'uno o dell'altro materiale. Entrambi i materiali devono comunque essere a norma.

Pertanto, per il riempimento degli invasi e per le lavorazioni di preparazione del terreno a seminativo si prevedono i seguenti costi:

1. riporto di terreno (mc 1.300), del tipo "aggregato riciclato fine sabbioso" o "terra-roccia da scavo", all'interno degli invasi, comprensivo di trasporto, scarico e livellamento, analisi chimiche: € 12.000,00;
2. risanamento dell'intero appezzamento a seminativo (ha 1.28.84) con opportune lavorazioni di aratura, fresatura, asporto di un piccolo strato di terreno, successivo livellamento e riporto di terreno di coltivo nella parte superiore degli invasi (mc 500): € 2.000,00;
3. redazione della pratica di autorizzazione edilizia e di S.C.I.A. di livellamento, comprensiva di spese tecniche, diritti oltre ad IVA ed oneri di legge: € 3.000,00.

Il costo complessivo di tali operazioni, risulta pertanto pari a **€ 17.000,00**.

Smaltimento rifiuti

A tali spese si aggiungono i costi di rimozione e opportuno smaltimento di tutti i materiali di rifiuto accatastati in diverse zone degli appezzamenti, compresa la rimozione delle superfici in cemento relative alla presenza della serra mobile, che vengono così stimati:
 - demolizione, rimozione e smaltimento pavimentazione in cemento circa **€ 2.500,00**;
 - asporto rifiuti a corpo **9.000,00 €**.

Complessivamente pertanto i costi stimati ammontano a **€ 30.000,00. €**.

Quanto indicato costituisce un semplice giudizio di stima.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

2.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il lotto è libero.



2.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

2.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere immesso nel mercato dopo averne determinato l'esatta consistenza.

La consistenza, pertanto, deriva dalla superficie coperta dei diversi manufatti, ad esclusione della serra mobile, destinata alla demolizione, nonché dalla superficie complessiva del terreno agricolo:

Descrizione	Superficie coperta m ²
A) superficie fabbricato serra fissa	3.122
C) superficie fabbricato centrale termica	76,72
E) superficie totale terreno agricolo mappali 232,234,230, 228 e parziale superficie 226 (tolta la serra e la C.T)	16.663

Nel caso in specie, si è pervenuti al valore immobiliare comprendendo il terreno e le strutture stabilmente infisse su di esso, considerandolo non nel suo complesso economico quale unità produttiva e dunque in grado di formare reddito, ma piuttosto, come insieme di entità distinte (pur se strettamente unite per funzionalità: terreno, serra, costruzioni), considerate al solo scopo di ritrarne un "valore di recupero".

Per la ricerca del valore di mercato si è adottato il metodo della "stima sintetica".

La "stima sintetica" prevede che la determinazione del più probabile valore di mercato di un qualsiasi bene venga effettuata attraverso la comparazione dei valori correnti di mercato, reperiti attraverso la consultazione di operatori specializzati del settore. Tale metodo viene utilizzato di frequente per la stima del valore immobiliare di terreni agricoli 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 fondi da comparare, vista la particolare destinazione del complesso oggetto di esecuzione.

I terreni da valutare presentano, infatti, diverse destinazioni d'uso che vanno dall'agricolo all'agro-commerciale (serra ortofloricola), determinando un carattere di elevata specificità, difficile da riscontrare in zona. Si sono comunque reperiti alcuni dati e sono stati considerati i diversi fabbricati e/o manufatti a seconda delle diverse destinazioni e delle diverse tipologie costruttive, considerando separatamente la serra ortofloricola fissa, la centrale termica ed il terreno agricolo.

Nella fattispecie, per quel che riguarda la serra, è stato applicato, il cosiddetto metodo di stima rivolto alla ricerca del "valore di ricostruzione" che prevede il ricorso al reperimento dei costi di costruzione "chiavi in mano" di strutture simili, depurato da una percentuale di minus valore dovuta alla vetustà delle strutture; si è applicato un coefficiente di deprezzamento molto elevato, in ragione del pessimo stato di manutenzione dei locali e degli impianti tecnici presenti e non più funzionali per le esigenze di una normale coltivazione protetta, comunque ancora con un, seppur minimo, valore intrinseco, pervenendo ad un valore medio unitario di € 15/mq.

Alla centrale termica è stato attribuito un valore unitario cautelativo di € 150,00/mq, tenendo conto del deprezzamento maturato per il deperimento fisico della costruzione, dell'obsolescenza funzionale ed economica e dell'insufficiente stato manutentivo.

In riferimento al terreno agricolo, invece, il lotto si assomiglia ad un seminativo irriguo dalle ottime caratteristiche ubiervative e di sistemazione, ma condizionato dall'esistenza dei



manufatti su diesso insistenti. Dalla comparazione diretta di operazioni di compra vendita della zona di terreni agricoli si è rilevato un valore medio al mq pari a circa €/mq 9. Il valore unitario che si utilizza, tiene naturalmente conto dei comodi e dei gravami così come descritti e proviene dalla comparazione con altre realtà simili esistenti in zona.

Descrizione	Superficie com. m ²	Prezzo unitario €	Prezzo totale €
A) fabbrica to serra	3.122	15,00	46.830,00
C) superficie fabbrica to centrale termica	76,72	150,00	11.508,00
E) superficie terreno agricolo	16.663	9,00	149.967,00
TOTALE			208.305,00

Il valore di mercato totale del lotto è pertanto di **€ 208.305,00.**

A questo valore vanno sottratti i costi valutati al paragrafo 1.8, per complessivi **€ 30.000,00** per la redazione e presentazione delle pratiche edilizie attinenti la regolarizzazione e bonifica dell'immobile, pervenendo ad un valore finale di mercato del lotto di € 178.305,00.

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 e soprattutto del fatto che la vendita avviene senza la garanzia per vizi e/o 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 di vendita forzata del lotto di € 142.600,00.

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, 16 febbraio 2022

l'esperto stimatore
dr. agr. Luisa Dall'Ongaro

