

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare n. 653/2016 alla quale sono riunite:
El n. 244/2017 e E.I. n. 153/2019**

promossa da



Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa Alessandra BURRA

esperto stimatore: dr.ssa Cristina Rusalen

data nomina esperto: 30.01.2020

data prossima udienza: 28.10.2020

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte oltre i tempi assegnati dal G.E. a causa dell'emergenza Covid-19.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 16.07.2020 alla presenza di un incaricato del custode nominato, Aste 33.

1.0 FORMAZIONE LOTTI

I beni pignorati sono costituiti da terreni agricoli della superficie catastale complessiva di Ha 0.48.56, parte a vigneto, parte occupato da un manufatto utilizzato per l'attività agricola dell'azienda, parte a strada di servizio per la viabilità interna aziendale. Una parte della viabilità costituisce servitù di passaggio a favore dei terreni oggetto di esecuzione, a favore di altri terreni di proprietà degli esecutati e a favore di altri immobili di proprietà di terzi (m.n. 1294).

Considerate le caratteristiche e l'ubicazione dei beni si ritiene di formare un unico lotto.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: MONTEBELLUNA

INDIRIZZO: via Bassanese, n. 72

ACCESSIBILITA': l'accesso avviene a sud del lotto prima da via Bassanese e dalla strada ricadente in altri mappali di proprietà di terzi - tra cui il m.n. 316 -, poi attraverso un cancello carraio posto lungo il confine sud del m.n. 278 - in proprietà all'esecutato n. 1 e non oggetto di pignoramento - ed infine attraverso una servitù di passaggio. Si rimanda comunque a quanto descritto in dettaglio nel paragrafo "1.4 Servitù".



1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE MONTEBELLUNA – F443 – Catasto Terreni - Fg. 18

m.n. 1255 – vigneto – Cl. 1 – Ha 0.15.53 – R.D. € 19,25 - R.A. € 10,03

m.n. 1257 – vigneto – Cl. 1 – Ha 0.16.79 – R.D. € 20,81 - R.A. € 10,84

m.n. 1259 – sem. irr. – Cl. 1 – Ha 0.03.87 – R.D. € 4,40 - R.A. € 2,40

m.n. 1261 – sem. irr. – Cl. 1 – Ha 0.00.76 – R.D. € 0,86 - R.A. € 0,47

m.n. 1262 – vigneto – Cl. 1 – Ha 0.04.70 – R.D. € 5,83 - R.A. € 3,03

m.n. 1263 – vigneto – Cl. 1 – Ha 0.06.66 – R.D. € 8,26 - R.A. € 4,30

m.n. 1265 – castagneto da frutto – Cl. U – Ha 0.00.25 – R.D. € 0,03 - R.A. € 0,01

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto terreni il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con mm.nn. 311, 956, 955, 960, 957, 888, 887, 886, 317, 278, 1220, 1223 e 101.

1.4. SERVITU' E VINCOLI DI NATURA URBANISTICA

Secondo quanto riportato negli atti di provenienza nn. 1 e 2 sotto riportati, la strada che esiste lungo il confine sud dell'attuale m.n. 278 (in proprietà all'esecutato n. 1 e non oggetto di pignoramento), lungo i mm.nn.1261, 1265 e 887 (quest'ultimo in proprietà all'esecutato n. 1 e non oggetto di pignoramento) e che proviene dal m.n. 316 oltre ad altri posti a sud del lotto, serve sia i terreni oggetto di pignoramento, sia gli altri terreni in proprietà all'esecutato siti a nord del lotto. Inoltre i terreni - vedi atto n. 1 sotto riportato - sono gravati dalla servitù di passaggio, della larghezza di metri quattro, esistente lungo il suo lato ovest a favore dei fondi siti a nord e non oggetto di pignoramento.

Secondo quanto riportato nell'atto n. 3 sotto riportato, inoltre, esiste servitù di passaggio pedonale, carraio e tecnologica a favore del dell'attuale m. 1294 - di proprietà di terzi - e a carico degli attuali mm.nn. 278 (confine sud), 1261, 1265 e 887, per consentire al fondo dominante il collegamento alla e dalla via pubblica.

Le servitù sopra riportate vengono descritte puntualmente negli atti di seguito elencati.

1. Atto di donazione con riserva di usufrutto del [REDACTED] di rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Montebelluna trascritto a Treviso il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].
Nell'atto si specifica: *"... è stato precisato che il terreno ai mm.nn. 314, 112, 417, 313... godrà del passaggio esistente verso sud, su proprietà di terzi; inoltre è gravato dal passaggio esistente lungo il suo lato ovest a favore della residua proprietà del donante, sita a nord, precisandosi che la larghezza di detto passaggio è stata confermata in metri quattro"*.
I mm.nn. 314 e 417 sono ora riuniti nel m.n. 278 - di proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento -, il m.n. 112 è stato frazionato in più mappali tra i quali i mm. nn. 1257, 1259 e 1261 ed il m.n. 313 ha originato il m.n. 1255 oltre ad altri).
2. Atto di donazione con riserva di usufrutto del [REDACTED] di rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Montebelluna trascritto a Treviso il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].
Nell'atto si specifica: *" I contraenti hanno precisato che la strada esistente sui mm.nn. 416, 887, 885 e sulle contigue porzioni dei mm.nn. 314 e 112, (che costituisce il tronco terminale della strada proveniente dal m.n. 316 ed altri a sud, di proprietà di terzi), serve sia i fondi donati, sia quelli di precedente proprietà di ... - N.B. dell'esecutato n. 1 - (mm.nn. 313, 314,*



112, 417, 357, 358), sia altri, siti a levante, di proprietà di terzi che ne hanno diritto; non serve i fondi siti a sud del m. 324...".

Il mm.nn. 416 è ora ricompreso nel m.n. 278 - di proprietà dell'esecutato n. 1 e non oggetto di pignoramento -, il m.n. 887 è di proprietà dell'esecutato n. 1 e non è oggetto di pignoramento, il m.n. 885 ha originato in parte il m.n. 1265, pignorato, ed in parte è stato unito al m.n. 278, il m.n. 314 è ora ricompreso nel m.n. 278, la parte di m.n. 112 a strada corrisponde al m.n. 1261, i mm.nn. 357 e 358 sono stati soppressi e variati in parte con il m.n. 278.

3. Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del [REDACTED] di rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] di Montebelluna trascritto a Treviso il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

Nell'atto si specifica: *"Tra le parti si conviene quanto segue: viene ad emergere e comunque si intende costituita servitù di passaggio pedonale, carraio e tecnologica a favore del fondo mapp. n. 1260 (N.B. ora m. 1294 di proprietà di terzi), ... omissis ..., a carico dei mapp. nn. 278 sub. 3 (confine sud), n. 1261, n. 1265 e n. 887, rimasti al donante (N.B. esecutato n. 1)... omissis ..., onde consentire al fondo dominante il collegamento alla e dalla via pubblica attraverso la strada già esistente sita a sud e come sopra richiamata, derivante dai citati atti rep. n. [REDACTED] [REDACTED]"*.

1.5 DITTE INTESTATARIE E TITOLO DI PROVENIENZA

Ditte intestatarie

mm.nn. 1255, 1257, 1259, 1261, 1265 - Esecutato n. 1 per la quota dell'intero della piena proprietà

mm.nn. 1262 e 1263 - Esecutati nn. 1e 2 per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale e pertanto per la complessiva quota dell'intero della piena proprietà

Titoli di provenienza:

mm.nn. 1255, 1257, 1259, 1261 – Atto di donazione con riserva di usufrutto del [REDACTED] di rep. n. [REDACTED] Notaio [REDACTED] di Montebelluna (TV), trascritto a Treviso il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

m.n. 1265 – Atto di donazione accettata del [REDACTED] di rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] di Montebelluna (TV), trascritto a Treviso il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

mm.nn. 1262 e 1263 - Atto di compravendita del [REDACTED] di rep. n. [REDACTED] Notaio [REDACTED] di Treviso, trascritto a Treviso il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]. Nell'atto è richiamata la servitù, se ed in quanto ancora esistente, citata nell'atto del [REDACTED] di rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] di Montebelluna, trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base dei certificati ipotecari aggiornati al 13.06.2019.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 15.09.2020 non risultano ulteriori formalità pregiudizievole successiva a quelle riportate nei certificati ipotecari sopra citati.



1. Trascrizione in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
Verbale di pignoramento immobiliare in data [REDACTED] di rep. [REDACTED] Tribunale di Treviso a favore [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - e contro l'esecutato n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mm. nn. 1255, 1257, 1259, 1261, 1265, e per la quota di 1/2 della piena proprietà dei mm.nn.1262 e 1263.
2. Trascrizione in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
Verbale di pignoramento immobiliare in data [REDACTED] di rep. [REDACTED] Tribunale di Treviso a favore [REDACTED] C.F. [REDACTED] - e contro l'esecutato n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei mm. nn. 1262 e 1263. **N.B.:** la trascrizione è ad integrazione di quella eseguita in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
3. Trascrizione in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
Verbale di pignoramento immobiliare in data [REDACTED] di rep. [REDACTED] Tribunale di Treviso a favore [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - e contro l'esecutato n. 2 per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei mm. nn. 1262 e 1263.

1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto, di forma irregolare, è ubicato a Montebelluna, a circa 2,5 km dal centro cittadino, in zona collinare (località San Martino) e a ridosso del confine ovest comunale, in zona agricola e sottoposta a vincolo paesaggistico.

I beni pignorati sono costituiti da terreni agricoli della superficie catastale complessiva di Ha 0.48.56, parte coltivati a vigneto, parte occupati da un manufatto utilizzato per l'attività agricola dell'azienda, parte a strada di servizio per la viabilità interna aziendale. Una parte della viabilità costituisce servitù di passaggio a favore dei terreni oggetto di esecuzione, a favore di altri terreni in proprietà agli esecutati e di altri immobili di proprietà di terzi (m.n. 1294).

Il lotto è parzialmente recintato lungo i confini est, ovest ed il confine sud.

L'accesso al lotto avviene prima da via Bassanese e dalla la strada ricadente in altri mappali di proprietà di terzi (tra cui il m.n. 316), poi attraverso un cancello carraio presente lungo il confine sud del m.n. 278, di proprietà dell'esecutato n. 1 e non oggetto di pignoramento. Infine l'accesso prosegue attraverso una servitù di passaggio che si esercita lungo il confine sud del m.n. 278, lungo i mappali 1261, 1265 e 887 (quest'ultimo in proprietà all'esecutato n. 1 e non oggetto di pignoramento).

a) Terreno a vigneto

Il vigneto è parte di un unico appezzamento vitato che prosegue verso nord ed insiste anche su altri mappali non oggetto di pignoramento.

Il terreno, di forma assimilabile ad un quadrilatero con una breve appendice lungo il proprio confine sud-est, ha giacitura acclive ed esposizione sud.

La cartografia pedologica classifica questi suoli di origine alluvionale.

Le caratteristiche del terreno sono in linea con i terreni alluvionali dell'alta pianura trevigiana: terreni di medio impasto e media fertilità.

La superficie a vigneto è dichiarata ad A.Ve.P.A. e viene condotta dall'esecutato.

Dai dati dello schedario viticolo il vigneto ha superficie complessiva di Ha 0.33.05.



L'impianto del vigneto è avvenuto nel 2005 utilizzando la varietà Glera con sesto d'impianto di m 1,02 x 3,20 e forma di allevamento a filare. I filari sono orientati in direzione nord-sud lungo la linea di massima pendenza.

Il vigneto ricade all'interno della Zona D.O.C.G. (Denominazione di Origine Controllata) "Asolo Prosecco".

Si precisa che nello schedario viticolo e nel piano colturale i mappali sono identificati con il numero e la consistenza originarie, entrambi variate per fusione, soppressione e/o frazionamento delle originarie particelle catastali.

b) Manufatto utilizzato per l'attività agricola dell'azienda (presente nel m.n. 1259)

Il manufatto, realizzato in piano, ha la struttura in telai portanti verticali in metallo, il tetto curvilineo, i tamponamenti e la copertura con lastre in policarbonato; le grondaie ed i pluviali sono in metallo verniciato. Il pavimento orizzontale è in getto di calcestruzzo liscio. L'ingresso avviene lungo il fronte sud del manufatto, attraverso un portone con apertura a due ante scorrevoli.

E' presente l'impianto elettrico, in comune con l'abitazione degli esecutari, inserita nel m.n. 278 non oggetto di pignoramento. All'esterno, in prossimità dell'angolo sud-est del manufatto è presente un rubinetto per l'acqua, montato su un tubo di ferro zincato e collegato all'impianto idrico dell'abitazione degli esecutari.

L'altezza minima interna della struttura è di 3,24 m e l'altezza massima al colmo è di 4,77 m. La superficie coperta del manufatto è di 126,90 m². La superficie complessiva pavimentata è di 154,20 m².

All'esterno, lungo i lati est, ovest e nord è stato realizzato un muretto di contenimento per lo sgrondo delle acque piovane, costituito da uno zoccolo in calcestruzzo e da travi di legno sovrapposte.

All'esterno, in prossimità dell'angolo sud-est del manufatto e oltre il muretto di contenimento, sono presenti un ulteriore piccolo getto di calcestruzzo delimitato da un muretto a forma di "L" rovesciata nel quale è collocato un serbatoio per gasolio agricolo.

c) Restante terreno a viabilità

La restante superficie del lotto è adibita a strada di servizio (in parte inghiaia ed in parte sterrata o inerbata) per la viabilità interna aziendale.

Una parte della viabilità, lungo i confini sud ed est del lotto costituisce servitù di passaggio a favore degli immobili oggetto di esecuzione e di altri terreni in proprietà, posti a nord, del lotto stesso; lungo il confine sud la servitù è anche a favore del m.n. 1294 di proprietà di terzi. Inoltre anche lungo il confine ovest del vigneto esiste servitù di passaggio per una larghezza di metri 4,00 a favore dei terreni ora in proprietà siti a nord del lotto.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.8.1 Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 04.03.2020, considerato il Piano degli Interventi vigente e secondo la Variante n. 2 al P.I. adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 67 in data 20.11.2019, il lotto ricade in:

- Aree rurali di prevalente interesse agricolo ed ambientale (Zone Ea),

disciplinate dall'art. 29 delle N.T.O. che norma le Z.T.O. "E" destinate all'attività agricola. La zona territoriale omogenea di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli e forestali: la tutela e l'edificabilità di questa zona sono disciplinate dal Titolo



V – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche e dalle presenti norme.

Fatte salve le norme specifiche per zone ed elementi particolari individuati dal PAT e dal PI, in tali ambiti si applicano le disposizioni di cui all'artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e relativi atti di indirizzo... omissis ...

- Rete ecologica

normata dall'art. 24 del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale e paesaggistica - PQAMA -

Per Rete Ecologica si intende il sistema interconnesso e polivalente di ecosistemi, con il quale si perseguono le finalità più ampie di:

- conservazione della natura;
- tutela della biodiversità;
- sostenibilità delle trasformazioni insediative territoriali;
- conservazione delle risorse della naturalità territoriale.

Aree Nucleo, Aree di completamento delle aree nucleo, Corridoi ecologici, Stepping stone

N.B.: il lotto ricade nelle Stepping stone

Le Stepping stone sono aree che fungono da punto di appoggio e rifugio per gli organismi nel corso degli spostamenti giornalieri e stagionali. Le isole a elevata naturalità (stepping stones) sono ambienti già oggetto di parziale trasformazione o per i quali è previsto un progetto di recupero o sistemazione, che presentano potenzialità ambientali elevate e dunque interesse strategico al mantenimento della capacità di connessione e costituiscono luogo preferenziale per la formazione di aree di riequilibrio ecologico.

Nelle core area (aree nucleo) e nelle aree di completamento delle aree nucleo, nei corridoi ecologici e nelle stepping zone come individuate dal PAT e dal PI i progetti che implicano modificazione di usi, funzioni, attività in atto sono soggetti a valutazione di incidenza ambientale (VINCA) ai sensi della normativa statale e regionale in materia.

Valgono le seguenti prescrizioni:

- a) E' fatto divieto, salvo che in motivate situazioni particolari da assoggettare comunque a valutazione d'incidenza con esito positivo, di:
- ... omissis ...
 - formare nuovi sentieri;
 - realizzare nuove edificazioni sparse;
 - praticare le coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere. Sono incentivate le coltivazioni tradizionali dei prodotti tipici legati a luoghi e paesaggio.
- b) Sono ammessi solamente:
- riconnessione di parti discontinue della rete ecologica, con interventi di rivegetazione ovvero con opere infrastrutturali (idonei by pass per la fauna selvatica, opere di mitigazione ...);
 - dotazione di idonei sistemi per l'attraversamento della fauna per le strade esistenti o di nuova realizzazione;
 - riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
 - ... omissis ...;
- realizzazione di interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico;
- realizzazione di siepi e fasce boscate;



- interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti esclusivamente per usi agricoli confermati da programmi aziendali approvati e giudicati compatibili dalla valutazione di incidenza, e comunque soggetti a misure compensative a compenso d'ogni riduzione della qualità ecologica complessiva dell'area. Interventi di trasformazione nel territorio agricolo sono consentiti unicamente in conformità a piani aziendali approvati, e preferibilmente localizzati nelle aree marginali della rete.

Non sono consentite le coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere. Sono incentivate le coltivazioni tradizionali dei prodotti tipici legati a luoghi e paesaggio.

- Aree di vincolo archeologico e ritrovamenti archeologici

normate dall'art. 37 delle NTO

... omissis ... Chi scopre fortuitamente cose di valore archeologico, storico o artistico, o di presumibile interesse culturale o, comunque, cose mobili ed immobili di cui all'art.10 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42, dovrà attenersi a quanto prescritto dagli artt.90 e seguenti del D. Lgs. 42/2004, in particolare deve farne immediata denuncia, entro 24 ore, al Soprintendente o al Sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e provvede alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute.

... omissis ... Nel caso siano in atto lavori, in seguito al ritrovamento di cui al precedente punto 1 il Comune può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori. La mancata denuncia ai sensi del precedente punto 1 comporta l'immediato annullamento del titolo abilitativo, fatta salva ogni altra sanzione legale.

Gli immobili ricadono inoltre in:

- Zona di vincolo paesaggistico

ai sensi della Parte 3^a del D. Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"

1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna è stata reperita la seguente documentazione riguardante la realizzazione del manufatto insistente sul m.n. 1259:

- Dichiarazione del progettista del [REDACTED], prot. n. [REDACTED], riguardo l'assenza per il manufatto di opere fisse al terreno e la non effettuazione di movimenti terra;
- Autorizzazione ambientale del [REDACTED] n. [REDACTED] per la "Costruzione di serra ad uso agricolo";
- Decreto n. [REDACTED] del [REDACTED] di approvazione della Relazione tecnico agronomica per "costruzione di serra fissa tipo tunnel per attività vivaistica" con allegata relazione;
- Permesso di costruire gratuito n. [REDACTED] del [REDACTED] per la costruzione di serra ad uso agricolo con relative tavole di progetto;
- Denuncia inizio lavori, prot. [REDACTED] del [REDACTED].

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

- il manufatto non segue l'andamento del profilo del terreno così come rappresentato nelle tavole di progetto ma ha il piano di calpestio orizzontale, realizzato con scavi e rinterri;
- le altezze sono costanti anziché variabili come da progetto: l'altezza minima interna è di 3,24 m e l'altezza massima al colmo è di 4,77 m;
- la superficie coperta del manufatto è inferiore a quella di progetto (126,90 m² anziché 145,60 m²);
- la pavimentazione è stata realizzata in getto di calcestruzzo liscio;



- il getto in calcestruzzo ha superficie complessiva di 154,20 m² di cui 126,90 m² costituiscono il pavimento del manufatto;
- un ulteriore getto di calcestruzzo della superficie di 2,50 m², delimitato da un muretto a forma di "L" rovesciata nel quale è collocato un serbatoio per gasolio agricolo, è presente in adiacenza all'angolo sud-est del manufatto;
- un muretto di contenimento per lo sgrondo delle acque piovane, costituito da uno zoccolo in calcestruzzo e da travi di legno sovrapposte è stato realizzato lungo i prospetti est, ovest e nord.

I colloqui con i tecnici dell'Ufficio Edilizia privata hanno permesso di concludere che le opere eseguite in difformità non sono sanabili e si deve attuare la messa in pristino dei luoghi.

Pertanto si deve procedere alla demolizione e allo smaltimento della pavimentazione in getto di calcestruzzo, allo smontaggio e alla rimozione del manufatto e al ripristino del profilo originario del terreno con riporto di terreno vegetale e inerbimento della superficie. Si stima un costo per le opere da eseguire di 10.000,00 €.

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.

1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati dall'esecutato n. 1 che li conduce in proprietà.

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 valutazione di un terreno agricolo viene normalmente effettuata utilizzando come criterio di stima quello riferito al valore di mercato di beni simili, derivato da indagini presso agenzie immobiliari e da ricerche su database telematici ed applicando quindi i valori unitari correnti di mercato, considerando comunque alcuni aspetti correttivi che possono aumentare o diminuire tale valore.

Generalmente tra gli aspetti correttivi si considerano l'ubicazione del fondo, la consistenza e la configurazione dello stesso, la destinazione colturale, la destinazione urbanistica dell'area, il titolo di possesso, la presenza o meno di vincoli.

Nel caso specifico il lotto è di forma irregolare, di estensione contenuta, con prevalente destinazione a vigneto, accessibile in parte attraverso servitù di passaggio e gravato parzialmente da servitù di passaggio.

Dai valori reperiti con le indagini effettuate presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona è emerso che per terreni a vigneto iscritti alla D.O.C.G. "Asolo Prosecco", i valori medi oscillano tra un valore minimo di 260.000,00 €/Ha ed un valore massimo di 380.000,00 €/Ha.

Considerate le caratteristiche del vigneto e la sua consistenza si assume un valore unitario di 280.000,00 €/Ha.

Per la restante superficie di terreno, si assume un valore unitario di 20.000,00 €/Ha.

Considerando la superficie a vigneto dichiarata nello Schedario viticolo, di 0.33.05 Ha si



determina un valore del vigneto di 92.540,00 €.

Per la restante superficie del lotto, pari a 0.15.51 Ha, si determina un valore di 3.102,00 €.

descrizione	Superficie Ha	Valore unitario €/Ha	Valore totale €
vigneto	0.33.05	280.000,00	92.540,00
restante terreno	0.15.51	20.000,00	3.102,00

Totale			95.642,00

Il vigneto è parte di un unico appezzamento vitato che prosegue a nord del lotto stesso. Pertanto si dovranno detrarre i costi per suddividere in due parti l'intero vigneto: in prossimità del confine tra la parte ricadente sui mappali oggetto di pignoramento e quella ricadente su altri mappali, sarà necessario eliminare le piante di vite, sostituire i pali esistenti con pali di testata in entrambe le porzioni e ripristinare l'impianto. Il costo complessivo stimato per questo intervento è di 5.000,00 €.

Si devono inoltre detrarre i costi come sopra stimati in 10.000,00 € per la messa in pristino dei luoghi.

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto è di **80.600,00 €**.

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 del fatto che la vendita avviene senza la garanzia per i 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 64.500,00 €**.

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, 25 Settembre 2020

l'esperto stimatore
dr.ssa for. Cristina Rusalen

