

TRIBUNALE DI TREVISO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 238/2020

promossa da:

"IFIS NPL Servicing S.p.A. (già FBS S.p.A.) procuratrice speciale di Ambra SPV s.r.l."
con l'avv. Varso Andrea STEFANI

ELABORATO PERITALE

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola TORRESAN
data nomina perito: 17/05/2021
data accettazione incarico e giuramento: 10/12/2021
perito stimatore: dott. ing. Augusto MORO
data della prossima udienza: 01/02/2023

Oderzo, 31/12/2022

Il perito stimatore
dott. ing. Augusto Moro



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 238/2020

promossa da:

"IFIS NPL Servicing S.p.A. (già FBS S.p.A.) procuratrice speciale di Ambra SPV s.r.l."

con avv. Varso Andrea STEFANI

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola TORRESAN
data nomina perito: 17/05/2021
data accettazione incarico e giuramento: 10/12/2021

perito stimatore: dott. ing. Augusto MORO
data della prossima udienza: 01/02/2023

ELABORATO PERITALE

01. PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità rispettando i tempi assegnati dal G.E.

I sopralluoghi sono stati svolti in date diverse, alla presenza del custode giudiziario, del soggetto n. 1 e di una collaboratrice dello scrivente.

02. FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti dai seguenti beni,

un edificio al rustico adibito a edificio residenziale, un annesso rustico e dei terreni, tutti situati in Comune di Ponte di Piave (TV), ad esclusione di due porzioni di terreni che sono situati nel Comune di Salgareda (TV),

il sottoscritto perito ritiene che gli stessi formino 2 lotti distinti:

lotto 1 – fabbricato ad uso abitativo e relativa area scoperta di pertinenza;

lotto 2 – annesso rustico con relativa area scoperta e terreni limitrofi.

LOTTO 1

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

Comune: Ponte di Piave - fraz. di San Nicolò (TV)

Indirizzo: via San Lorenzet

Accessibilità: da via San Lorenzet

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Ponte di Piave (TV) – G846

1. Catasto Fabbricati - sez. C - Foglio 8 - m. n. **355** – cat. F/4 – piano T, 1, 2

Al Catasto Terreni l'unità immobiliare sopra descritta è eretta sul m. n. 355 – ente urbano - del foglio 29 con superficie 4535 m²

Catasto Terreni foglio 29

2. m. n. **297** - qualità seminativo arborato – classe 3 – superficie ha 00.01.33 - deduz. C16; A1 – reddito dominicale € 0,71 - reddito agrario € 0,45
3. m. n. **298** - qualità seminativo arborato – classe 3 – superficie ha 00.01.06 – deduz. A1; C9 – reddito dominicale € 0,57 - reddito agrario € 0,36

Si precisa che i mappali 297 e 298 appartengono al sedime stradale di via San Lorenzet.

Si precisa inoltre che per una incongruenza della documentazione catastale, il sottoscritto ha proceduto a richiedere all'Agenzia del Territorio, un aggiornamento della base censuaria e delle mappe catastali: non corrispondevano le visure catastali con le planimetrie reperite.



1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni, il lotto confina, procedendo in senso orario da ovest, con i mm. nn. 296, 153, 356, 351, 307, 306, 305, 304, 303, 302, 301.

1.4 SERVITÙ E VINCOLI

Nell'atto di provenienza, atto di donazione del 04/02/2010, all'art. 3 viene riportato quanto segue.

"La parte alienante presta le garanzie di legge ed espressamente rinuncia, anche se non ne è il caso, a qualsiasi diritto di ipoteca legale. Garantisce, in particolare, la completa libertà dell'immobile sopradescritto da ipoteche, pesi e vincoli di qualsiasi specie, fatta eccezione:

- per la trascrizione eseguita presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Treviso in data 2 luglio 1992 ai nn. 18944/14343;
- per il vincolo di cui all'atto 24 dicembre 1979 n. 99395 di rep. Notaio Guglielmo Santomauro, allora di Oderzo, registrato a Treviso il 3 gennaio 1980 al n. 76 Pubblici e trascritto a Treviso il 22 gennaio 1980 ai nn. 1898/1551;
- per il vincolo di cui all'atto autenticato nelle firme in data 24 dicembre 1985 n. 6784 di rep. Notaio Francesco Candido Baravelli, di Treviso, ivi registrato il 13 gennaio 1986 al n. 271 Privati e trascritto a Treviso il 23 gennaio 1986 ai nn. 2264/1979;
- per il vincolo di cui all'atto autenticato nelle firme in data 24 dicembre 1985 n. 6785 di rep. Notaio Francesco Candido Baravelli, di Treviso, ivi registrato il 13 gennaio 1986 al n. 272 Privati e trascritto a Treviso il 23 gennaio 1986 ai nn. 2265/1980;
- per il vincolo di cui all'atto autenticato nelle firme in data 24 dicembre 1985 n. 6786 rep. Notaio Francesco Candido Baravelli, di Treviso, ivi registrato il 13 gennaio 1986 al n. 273 Privati e trascritto a Treviso il 23 gennaio 1986 ai nn. 2266/1981;
- per il vincolo di cui all'atto 26 novembre 1990 n. 16455 di rep. Notaio Helio Pierotti, già di Oderzo, registrato a Treviso il 12 dicembre 1990 n. 4073 Pubblici e trascritto a Treviso il 4 dicembre 1990 ai nn. 31113/22758;
- per il vincolo di cui all'atto 20 maggio 1991 n. 17110 di rep. Notaio Helio Pierotti, già di Oderzo, registrato a Treviso il 5 giugno 1991 al n. 1937 Pubblici e trascritto a Treviso l'1 giugno 1991 ai nn. 15461/11604;
- per il vincolo di cui all'atto autenticato nelle firme in data 20 ottobre 2000 n. 28295 di rep. Notaio Helio Pierotti, già di Oderzo, registrato a Treviso il 30 ottobre 2000 al n. 3194 Privati e trascritto a Treviso ai nn. 42278/29508;
- per il privilegio ex art. 2772 C.C. per le imposte conseguenti alla successione in morte del soggetto n. 3.

All'art. 5 viene riportato quanto segue:

"La donazione si effettua con riferimento allo stato di fatto in cui l'oggetto attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù, sia attive, sia passive, inerenti."

Precisando che:

- l'atto 24 dicembre 1985 n. 6784 di rep. Notaio Francesco Candido Baravelli è un **atto di costituzione di vincolo a non edificare**;
- l'atto 24 dicembre 1985 n. 6786 rep. Notaio Francesco Candido Baravelli, è un **atto d'obbligo per l'esonero della quota del costo di costruzione**.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLI DI PROVENIENZA

DITTA INTESTATARIA

Soggetto n. 1

per la quota totale della piena proprietà.

TITOLI DI PROVENIENZA

Il m.n. 297 (C. T. foglio 29) per la quota di 2/3,

il m. n. 298 (C. T. foglio 29) e il m. n. 355 (C. F. sezione C - foglio 8), per la quota di 1/3,

sono stati ricevuti dall'Atto di accettazione espressa di eredità, stipulato in data 01/12/2009 rep. 5583, del notaio Stefano MANZAN di Crespano del Grappa (TV), trascritto a Treviso il 11/12/2009 ai nn. 46076/27946;

il m.n. 297 (C. T. foglio 29), per la quota di 1/3,

il m.n. 298 (C. T. foglio 29) e il m. n. 355 (C. F. sezione C - foglio 8), per la quota di 2/3,

sono stati ricevuti dall'Atto di donazione accettata, stipulato in data 04/02/2010 rep. 5860, del notaio Stefano MANZAN di Crespano del Grappa (TV), trascritto a Treviso il 23/02/2010 ai nn. 6223/3928.



1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVIOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro, sulla base del certificato notarile del 09/10/2020, del notaio Vincenzo CALDERINI di Maddaloni (CE), iscritto al Collegio Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) aggiornato al giorno 14/08/2020.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, dal giorno 15 agosto 2020 fino alla data del 29/12/2022 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli.

Trascrizioni:

- 1) trascrizione in data 14/04/2010 ai nn. 12814/7747

Costituzione di Fondo Patrimoniale del 29/03/2010 rep. 6090/3647 del notaio Stefano MANZAN di Crespano del Grappa (TV) C.F. MNZ SFN 63T04 F999N, a favore e contro del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Ponte di Piave, al Catasto Terreni foglio 29 mm. nn. 297, 298, 313, 342, 351 e al Catasto Fabbricati sezione C foglio m. n. 355, e per la quota di 1/2 della piena proprietà degli stessi beni, a favore e contro del soggetto n. 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Ponte di Piave, al Catasto Terreni foglio 29 mm. nn. 297, 298, 313, 342, 351 e al Catasto Fabbricati sezione C foglio m. n. 355; a margine della suddetta trascrizione si rileva atto giudiziario di annotazione a trascrizione inefficacia relativa ex art. 2901 C.C. presentata il 6/12/2018 presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso reg. gen. n. 43773 e reg. part. n. 55656;

- 2) trascrizione in data 29/04/2015 ai nn. 11466/8427

domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione - atto tribunale di Treviso del 16/03/2015 rep. n. 1580, a favore di "Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A.", C.F. 00204010243, con sede in Vicenza, a carico dei soggetti n. 1 e n. 2 per i diritti pari a 0/0 dei beni immobili censiti in Comune di Ponte di Piave, al Catasto Terreni foglio 29 mm. nn. 297, 298, 313, 342, 351 e al Catasto Fabbricati sezione C foglio m. n. 355;

- 3) trascrizione in data 14/08/2020 ai nn. 26673/18154

verbale di pignoramento immobili del 05/08/2020 rep. 3773 del Tribunale di Treviso, a favore di "AMBRA SPV S.R.L." con sede a Roma, C.F. 13984791007, a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Ponte di Piave, al Catasto Terreni foglio 29 mm. nn. 297, 298, 313, 342, 351 e al Catasto Fabbricati sezione C foglio mm. nn. 355 e 356 e per la quota di 9/12 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Terreni foglio 14 mm. nn. 355, 357;

Iscrizioni:

- 1) iscrizione in data 04/11/2015 ai nn. 32223/5419

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo stipulato in data 19/02/2015 rep. n. 1460, del Tribunale di Treviso, importo totale € 295.550,15, capitale € 295.550,15, a favore di "Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A.", C.F. 00204010243, con domicilio ipotecario eletto in via Btg. Framarin n. 18 - Vicenza, a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Ponte di Piave, al Catasto Terreni foglio 29 mm. nn. 297, 298, 313, 342, 351 e al Catasto Fabbricati sezione C foglio mm. nn. 355 e 356 e per la quota di 9/12 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Terreni foglio 14 mm. nn. 355, 357;

1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto è costituito da un fabbricato residenziale al rustico, con area di pertinenza, situato in via San Lorenzet, nella frazione di San Nicolò di Ponte di Piave.

E' situato in area agricola, in una zona di case sparse, ai confini con il comune di Salgareda, a circa 5 chilometri dal centro di Salgareda, a circa 7 chilometri dal centro del capoluogo Ponte di Piave, a circa 10 chilometri dal centro di Oderzo, a circa 9 chilometri dal casello autostradale di Noventa e a 10 chilometri dal casello autostradale di Cessalto, dell'autostrada Venezia-Trieste.

L'accesso al lotto avviene attraverso due ingressi, direttamente da via San Lorenzet, privi di cancelli.

L'area su cui insiste il fabbricato ha forma pressoché rettangolare e superficie catastale di 4535 m²; la parte non occupata dal sedime del fabbricato è tenuta a verde ed è incolta.

L'edificio, di forma composita ed impronta simmetrica, è composto dai seguenti locali disposti su più livelli.



Al piano seminterrato, alla quota più bassa dal piano campagna, un garage e 5 locali, attualmente allagati da circa 30 cm di acqua; ad una quota leggermente più alta, 5 locali ed un disimpegno, che, nel progetto legittimato, hanno le seguenti destinazioni: ripostiglio, bagno, deposito e i due più grandi - nel progetto depositato - sono un unico ambiente adibito a taverna.

Al piano terra, esternamente, due portici simmetrici posti ad est e ovest, uno posto a sud e quattro terrazze; all'interno, sei locali con le seguenti destinazioni nel progetto legittimato: atrio, pranzo, cucinino, soggiorno, antibagno e bagno.

Al piano rialzato, sette locali con le seguenti destinazioni nel progetto legittimato: disimpegno, una camera singola, 2 camere matrimoniali, un bagno ed un antibagno con bagno; quest'ultimi riservati ad una delle camere matrimoniali.

Nel sottotetto, ci sono due locali, uno che si affaccia sul piano sottostante, non presente nel progetto legittimato, l'altro con destinazione indicata nel progetto come locale pluriuso.

La struttura portante verticale è in muratura di laterizio con inserimento di pilastri nella parte fuori terra, in muratura di laterizio e setti in c.a. nel piano seminterrato; nei piani seminterrato, terra e rialzato, la muratura esterna ha una controparete interna in foratine di laterizio con interposto un pannello isolante. I solai di piano e la copertura sono realizzati in latero-cemento con l'inserimento di travi in c.a.; due scale, a sviluppo curvilineo e sovrapposte, eseguite in calcestruzzo armato a sbalzo, collegano i vari livelli. Le terrazze hanno parapetti in c.a.

L'edificio è primo di infissi esterni ed interni, con l'eccezione di una porta interna provvisoria che chiude il locale con destinazione cucinino nel progetto. Le pavimentazioni sono al rustico, pareti e soffitti sono privi diintonaci.

Sono presenti alcune predisposizioni degli impianti: alcuni scarichi annessi sul pavimento dell'impianto idraulico e canalizzazioni in tubo corrugato con scatole dell'impianto elettrico.

La copertura, a falde, ha manto in coppi di laterizio, con grondaie in rame ed è priva di pluviali.

L'area esterna, in stato di abbandono, è occupata da un filare di alberi disposti sui confini sud e est su via San Lorenzet, da una zona boscata a nord dell'edificio e tenuta a prato nelle restanti zone. La rampa prevista a progetto, per accedere al garage del piano seminterrato, presenta solo lo scavo. L'area esterna è recintata solo verso ovest, lungo il confine della vicina abitazione con uno zoccolo di calcestruzzo e soprastante rete metallica plastificata. Lungo la strada, un fossato separa il lotto dalla strada, interrotto dai due accessi, il primo posto a sud, l'altro situato ad est, tombinati.

1.8 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Considerato che l'edificio è in costruzione ed è privo dell'agibilità, allo stato attuale non serve l'APE (Attestato di Prestazione Energetica); sarà necessario dopo aver completato i lavori, in sede di richiesta dell'agibilità, redigere l'AQE (Attestato di Qualificazione Energetica).

1.9 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITÀ

Attualmente, secondo l'attuale strumentazione urbanistica, il P.I. (Piano degli Interventi), l'area sulla quale insistono i mappali appartiene,

- alla Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) E, *zona agricola* disciplinata dall'art. 8 delle Norme Tecniche Operative (NTO);
- parzialmente entro la fascia di rispetto stradale, disciplinata dall'art. 18 delle NTO;
- Secondo il PGRA (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) 2015-2021 del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali, l'area ricade parzialmente nella classe di rischio moderato (R1) nello scenario di alta probabilità (TR = 30 anni) e totalmente nella classe di rischio medio (R2) nello scenario di media probabilità (TR = 100 anni).

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Ponte di Piave è stata trovata la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 2823 del 30/12/1985 con prot. n. 6545, con tavole grafiche;
- Denuncia di inizio Lavori per nuova costruzione e domanda di picchettazione, pratica n. 2823 del 22/12/1986;
- Trasferimento di Concessione Edilizia del 05/05/1987;
- Rinnovo Concessione Edilizia n. 2823A del 22/06/1990 con prot. n. 10419.

Dai sopralluoghi effettuati, sono emerse le seguenti difformità rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata: *modifiche esterne* con spostamento di fori, pareti e pilastri, mancanza della rampa esterna con muri di sostegno, eliminazione del corridoio di protezione della parte interrata con relativo muro di sostegno e scala di accesso, diverse dimensioni delle terrazze ed inserimento di canne fumarie;



modifiche interne,

al piano seminterrato, spostamento di fori, pareti e pilastri e costruzione di 5 nuovi locali, ai piani terra e rialzato, spostamento di fori, pareti e pilastri, nel sottotetto, ampliamento del locale pluriuso e creazione di un secondo locale.

Dai colloqui con il tecnico comunale, dalle verifiche effettuate sul volume edificato e sul controllo della normativa urbanistico-edilizia è emerso che:

- è necessario ripristinare l'edificio allo stato legittimato, eliminando, i 5 locali creati nel piano seminterrato, il secondo locale e l'ampliamento del locale del sottotetto;
- presentare una SCIA in sanatoria per modifiche prospettive e modifiche interne con una sanzione di € 516,00 e diritti di segreteria di € 52,00, completamento dei lavori, richiesta di agibilità con la richiesta dell'autorizzazione allo scarico, le dichiarazioni di conformità degli impianti da parte delle imprese esecutrici, l'AQE, attestazioni del direttore dei lavori sulle normative vigenti, (art. 24 del DPR 380/2001 sulla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio e degli impianti negli stessi installati, certificato di collaudo statico, dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, aggiornamento catastale, attestazione di 'edificio predisposto alla banda ultra larga').

Si stima che il costo necessario alla regolarizzazione degli abusi edilizi comprensivo di diritti, spese tecniche ed oneri accessori sia di circa 15.000,00 €.

1.10 DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di esecuzione è libero.

1.11 DIVISIBILITÀ

Esaminata la tipologia del lotto, costituito da un fabbricato ad uso abitativo e relativa area scoperta, si ritiene che lo stesso non risulta economicamente divisibile.

1.12 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per il calcolo del valore di stima è stato seguito il seguente procedimento, secondo le linee guida delle professioni tecniche della provincia di Treviso.

Il criterio di stima utilizzato nella valutazione è stato quello riferito al valore medio di mercato della zona, sulla base di accertamenti, rilievi e ricerche effettuate presso agenzie, studi professionali e indagini sul web. La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato alcuni immobili con caratteristiche analoghe e compatibili con valori medi molto diversi: da un minimo di 540 €/m² ad un massimo di 1400 €/m².

Considerato la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, lo stato dell'edificio al rustico, si assume un valore unitario di 400,00 €/m².

Per il terreno dell'area scoperta di pertinenza si assume un valore unitario di 10,00 €/m².

Per il calcolo della consistenza del fabbricato, è stata considerata una superficie commerciale (superficie principale), utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

descrizione	superficie lorda m ²	rapporto mercantile	superficie commerciale m ²
<i>superficie commerciale</i>			
locali piano seminterrato (locali legittimati)	93,62	100 %	93,62
garage piano seminterrato	52,81	50 %	26,41
locali al piano terra	223,01	100 %	223,01
portici	64,62	30 %	19,39
terrazze	23,39	25 %	5,85
sottotetto (solo locale legittimato)	75,64	100 %	75,64
Totale superficie commerciale principale			397,11

Per il calcolo dell'area scoperta di pertinenza, è stata considerata una superficie commerciale (superficie secondaria) di 27,70 m², ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili, dell'area principale relativa al solo PT, esclusi portici:



<i>superficie commerciale secondaria del fabbricato</i>	superficie lorda m ²	rapporto mercantile	superficie commerciale m ²
area scoperta, 10 % della superficie principale (230,78 m ² area principale PT, esclusi portici)	230,78	10 %	23,08
area scoperta, 2 % della superficie principale (230,78 m ²) fino al doppio dell'unità 2 x 230,78 m ²	230,78	2 %	4,62
Totale superficie commerciale secondaria			27,70
totale superficie commerciale abitativa e parte dell'area scoperta			424,81

Alla consistenza come sopra determinata, va sommata la residua superficie dell'area scoperta di pertinenza: 4535 m² (superficie catastale del m.n. 355) – (2 x 230,78 m² = 461,56 m², doppio della superficie principale) = **3778,04 m²**.

Riepilogo:

totale superficie commerciale abitativa e parte dell'area scoperta (397,11 + 27,70)			
	424,81 m ² x 400,00 €/m ² =		€ 169.924,00
residua superficie dell'area scoperta di pertinenza	3778,04 m ² x 10,00 €/m ² =		€ 37.780,40
		totale =	€ 207.704,40
	a detrarre spese per sanare le irregolarità urbanistico-edilizie e le varie pratiche =		€ - 15.000,00
		valore di mercato del lotto pignorato =	€ 192.704,40

1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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

Considerata la peculiarità della presente stima, in considerazione delle indicazioni dell'art. 568 c. p. c. e ai fini di accelerare la collocazione del bene, si ritiene di deprezzare il valore di mercato del lotto pignorato del 20 %, pervenendo al seguente valore arrotondato di vendita forzata, di **€ 154.000,00 (Euro centocinquantaquattromila/00)**

Si ricorda che sarà cura di parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c. p. c.



LOTTO 2**2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ**

Comuni: Ponte di Piave - fraz. di San Nicolò (TV) e Salgareda (TV)

Indirizzo: via San Lorenzet

Accessibilità: da via San Lorenzet

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Ponte di Piave (TV) – G846

1. Catasto Fabbricati - sez. C - Foglio 8 - m.n. **356** – cat. C/2 – classe 2 – consistenza 314 m² – sup. catastale totale 404 m² - piano T – rendita € 745,97

Al Catasto Terreni l'unità immobiliare sopra descritta è eretta sul m. n. 356 – ente urbano - del foglio 29 con superficie 1127 m²

Catasto Terreni, foglio n. 29

2. m. n. **313** – qualità seminativo – classe 3 – superficie ha 00.54.23 - deduz. C9; A1 – reddito dominicale € 28,95 – reddito agrario € 18,20
3. m. n. **342** – qualità seminativo arborato – classe 3 - superficie ha 00.95.62 – deduz. C9; A1 - reddito dominicale € 51,05 – reddito agrario € 32,10
4. m. n. **351** – qualità seminativo arborato – classe 3 - superficie ha 00.14.84 – deduz. C9; A1 - reddito dominicale € 7,92 – reddito agrario € 4,98

Salgareda (TV) – H706

Catasto Terreni, foglio 14

5. m. n. **355** – qualità seminativo – classe 4 - superficie ha 00.00.80 – deduz. A1; C9 - reddito dominicale € 0,32 – reddito agrario € 00,23
6. m. n. **357** – qualità seminativo – classe 4 - superficie ha 00.04.50 – deduz. A1; C9 - reddito dominicale € 1,82 – reddito agrario € 1,28

Si precisa, che per una incongruenza della documentazione catastale, il sottoscritto ha proceduto a richiedere all'Agenzia del Territorio, un aggiornamento della base censuaria e delle mappe catastali: non corrispondevano le visure catastali con le planimetrie reperite.

2.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni, il lotto confina, procedendo in senso orario da ovest, con i mm. nn. 153, 318, 411, 410, 312, 310, 39, 11, del foglio 29 del Comune di Ponte di Piave, con i mm. nn. 440, 356 del foglio 14 del Comune di Salgareda, con il m. n. 344 del foglio 29 del Comune di Ponte di Piave, con il m. n. 356 del foglio 14 del Comune di Salgareda, con i mm. nn. 309, 308, 307 e 355 del foglio 29 del Comune di Ponte di Piave.

2.4 SERVITÙ E VINCOLI

Nell'atto di provenienza, atto di donazione del 04/02/2010, all'art. 3 viene riportato quanto segue.

"La parte alienante presta le garanzie di legge ed espressamente rinuncia, anche se non ne è il caso, a qualsiasi diritto di ipoteca legale. Garantisce, in particolare, la completa libertà dell'immobile sopradescritto da ipoteche, pesi e vincoli di qualsiasi specie, fatta eccezione:

- per la trascrizione eseguita presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Treviso in data 2 luglio 1992 ai nn. 18944/14343;
- per il vincolo di cui all'atto 24 dicembre 1979 n. 99395 di rep. Notaio Guglielmo Santomauro, allora di Oderzo, registrato a Treviso il 3 gennaio 1980 al n. 76 Pubblici e trascritto a Treviso il 22 gennaio 1980 ai nn. 1898/1551;
- per il vincolo di cui all'atto autenticato nelle firme in data 24 dicembre 1985 n. 6784 di rep. Notaio Francesco Candido Baravelli, di Treviso, ivi registrato il 13 gennaio 1986 al n. 271 Privati e trascritto a Treviso il 23 gennaio 1986 ai nn. 2264/1979;
- per il vincolo di cui all'atto autenticato nelle firme in data 24 dicembre 1985 n. 6785 di rep. Notaio Francesco Candido Baravelli, di Treviso, ivi registrato il 13 gennaio 1986 al n. 272 Privati e trascritto a Treviso il 23 gennaio 1986 ai nn. 2265/1980;
- per il vincolo di cui all'atto autenticato nelle firme in data 24 dicembre 1985 n. 6786 rep. Notaio Francesco Candido Baravelli, di Treviso, ivi registrato il 13 gennaio 1986 al n. 273 Privati e trascritto a Treviso il 23 gennaio 1986 ai nn.



2266/1981;

- per il vincolo di cui all'atto 26 novembre 1990 n. 16455 di rep. Notaio Helio Pierotti, già di Oderzo, registrato a Treviso il 12 dicembre 1990 n. 4073 Pubblici e trascritto a Treviso il 4 dicembre 1990 ai nn. 31113/22758;
- per il vincolo di cui all'atto 20 maggio 1991 n. 17110 di rep. Notaio Helio Pierotti, già di Oderzo, registrato a Treviso il 5 giugno 1991 al n. 1937 Pubblici e trascritto a Treviso l'1 giugno 1991 ai nn. 15461/11604;
- per il vincolo di cui all'atto autenticato nelle firme in data 20 ottobre 2000 n. 28295 di rep. Notaio Helio Pierotti, già di Oderzo, registrato a Treviso il 30 ottobre 2000 al n. 3194 Privati e trascritto a Treviso ai nn. 42278/29508;
- per il privilegio ex art. 2772 C.C. per le imposte conseguenti alla successione in morte del soggetto n. 3.

All'art. 5 viene riportato quanto segue:

"La donazione si effettua con riferimento allo stato di fatto in cui l'oggetto attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù, sia attive, sia passive, inerenti."

Precisando che:

- l'atto 24 dicembre 1985 n. 6784 di rep. Notaio Francesco Candido Baravelli è un **atto di costituzione di vincolo a non edificare**;
- l'atto 24 dicembre 1985 n. 6786 rep. Notaio Francesco Candido Baravelli, è un **atto d'obbligo per l'esonero della quota del costo di costruzione**.

2.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLI DI PROVENIENZA

DITTA INTESTATARIA

Soggetto n. 1

per la quota totale della piena proprietà dei mm. nn. 313, 342, 351 (Comune di Ponte di Piave, C. T. foglio 29) e il m. n. 356 (Comune di Ponte di Piave, C. F. sezione C - foglio 8)

TITOLI DI PROVENIENZA

I mm. nn. 313, 342, 351 (Comune di Ponte di Piave, C. T. foglio 29) per la quota di 1/3, e il m. n. 356 (Comune di Ponte di Piave, C. F. sezione C - foglio 8), per la quota di 2/3, sono stati ricevuti dall'Atto di accettazione espressa di eredità, stipulato in data 01/12/2009 rep. 5583, del notaio Stefano MANZAN di Crespano del Grappa (TV), trascritto a Treviso il 11/12/2009 ai nn. 46076/27946;

i mm. nn. 313, 342, 351 (Comune di Ponte di Piave, C. T. foglio 29) per la quota di 2/3, e il m. n. 356 (Comune di Ponte di Piave, C. F. sezione C - foglio 8), per la quota di 1/3, sono stati ricevuti dall'Atto di donazione accettata, stipulato in data 04/02/2010 rep. 5860, del notaio Stefano MANZAN di Crespano del Grappa (TV), trascritto a Treviso il 23/02/2010 ai nn. 6223/3928;

Soggetto n. 1

per la quota di 9/12 della piena proprietà dei mm. nn. 355 e 357 (Comune di Salgareda, C. T. foglio 14)

TITOLI DI PROVENIENZA

i mm. nn. 355 e 357 (Comune di Salgareda, C. T. foglio 14) per la quota di 1/12, sono stati ricevuti dal certificato di denunciata successione del 6/08/2009 rep. 92/27/9, trascritto a Treviso in data 11/09/2009 ai nn. 34264/20812;

i mm. nn. 355 e 357 (Comune di Salgareda, C. T. foglio 14) per la quota di 8/12, sono stati ricevuti dall'Atto di donazione accettata, stipulato in data 04/02/2010 rep. 5860, del notaio Stefano MANZAN di Crespano del Grappa (TV), trascritto a Treviso il 23/02/2010 ai nn. 6223/3928;

2.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVIOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro, sulla base del certificato notarile del 09/10/2020, del notaio Vincenzo CALDERINI di Maddaloni (CE), iscritto al Collegio Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) aggiornato al giorno 14/08/2020.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, dal giorno 15 agosto 2020 fino alla data del 29/12/2022 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli.

Trascrizioni:

- 1) trascrizione in data 14/04/2010 ai nn. 12814/7747

Costituzione di Fondo Patrimoniale del 29/03/2010 rep. 6090/3647 del notaio Stefano MANZAN di Crespano del Grappa (TV) C.F. MNZ SFN 63T04 F999N, a favore e contro del soggetto n. 1 per la quota



di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Ponte di Piave, al Catasto Terreni foglio 29 mm. nn. 297, 298, 313, 342, 351 e al Catasto Fabbricati sezione C foglio m. n. 355, e per la quota di 1/2 della piena proprietà degli stessi beni, a favore e contro del soggetto n. 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Ponte di Piave, al Catasto Terreni foglio 29 mm. nn. 297, 298, 313, 342, 351 e al Catasto Fabbricati sezione C foglio m. n. 355; a margine della suddetta trascrizione si rileva atto giudiziario di annotazione a trascrizione inefficacia relativa ex art. 2901 C.C. presentata il 6/12/2018 presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso reg. gen. n. 43773 e reg. part. n. 55656;

- 2) trascrizione in data 29/04/2015 ai nn. 11466/8427

domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto tribunale di Treviso del 16/03/2015 rep. n. 1580, a favore di "Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A.", C.F. 00204010243, con sede in Vicenza, a carico dei soggetti n. 1 e n. 2 per i diritti pari a 0/0 dei beni immobili censiti in Comune di Ponte di Piave, al Catasto Terreni foglio 29 mm. nn. 297, 298, 313, 342, 351 e al Catasto Fabbricati sezione C foglio m. n. 355;

- 3) trascrizione in data 14/08/2020 ai nn. 26673/18154

verbale di pignoramento immobili del 05/08/2020 rep. 3773 del Tribunale di Treviso, a favore di "AMBRA SPV S.R.L." con sede a Roma, C.F. 13984791007, a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Ponte di Piave, al Catasto Terreni foglio 29 mm. nn. 297, 298, 313, 342, 351 e al Catasto Fabbricati sezione C foglio mm. nn. 355 e 356 e per la quota di 9/12 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Terreni foglio 14 mm. nn. 355, 357;

Iscrizioni:

- 2) iscrizione in data 04/11/2015 ai nn. 32223/5419

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo stipulato in data 19/02/2015 rep. n. 1460, del Tribunale di Treviso, importo totale € 295.550,15, capitale € 295.550,15, a favore di "Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A.", C.F. 00204010243, con domicilio ipotecario eletto in via Btg. Framarin n. 18 - Vicenza, a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Ponte di Piave, al Catasto Terreni foglio 29 mm. nn. 297, 298, 313, 342, 351, e al Catasto Fabbricati sezione C foglio mm. nn. 355 e 356 e per la quota di 9/12 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Terreni foglio 14 mm. nn. 355, 357;

- 3) iscrizione in data 24/08/2016 ai nn. 28644/5094

ipoteca della riscossione a ruolo e avviso di addebito esecutivo, atto Equitalia servizi di riscossione S.p.A. del 28/7/2016 rep. n. 1208/11316, a favore di Equitalia servizi di riscossione S.p.A., con sede in Roma C. F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in viale Monte Grappa 34 a Treviso, per capitale € 22.765,59 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 45.531,18, a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Ponte di Piave, al Catasto Terreni foglio 29 mm. nn. 313, 342, 351, e al Catasto Fabbricati sezione C foglio m. n. 356;

- 4) iscrizione in data 07/09/2016 ai nn. 29359/5253

ipoteca della riscossione a ruolo e avviso di addebito esecutivo, atto Equitalia servizi di riscossione S.p.A. del 26/8/2016 rep. n. 1236/11316, a favore di Equitalia servizi di riscossione S.p.A., con sede in Roma C. F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in viale Monte Grappa 34 a Treviso, per capitale € 74.580,88 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 149.161,76, a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Ponte di Piave, al Catasto Terreni foglio 29 mm. nn. 313, 342, 351, e al Catasto Fabbricati sezione C foglio m. n. 356.

2.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto è costituito da un annesso rustico con area di pertinenza e dei terreni agricoli coltivati a seminativo, situati nel comune di Ponte di Piave in via San Lorenzet, nella frazione di San Nicolò e parzialmente in comune di Salgareda.

E' situato in area agricola, in una zona di case sparse, ai confini con il comune di Salgareda, a circa 5 chilometri dal centro di Salgareda, a circa 7 chilometri dal centro del capoluogo Ponte di Piave, a circa 10 chilometri dal centro di Oderzo, a circa 9 chilometri dal casello autostradale di Noventa e a 10 chilometri dal casello autostradale di Cessalto, dell'autostrada Venezia-Trieste.

L'accesso al lotto avviene attraverso due ingressi, direttamente da via San Lorenzet, privi di cancelli; il primo, in



corrispondenza dell'area di pertinenza dell'annesso rustico, sul mappale n. 351, l'altro in corrispondenza del m.n. 313.

2.8 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Annexo rustico ed area di pertinenza [C.F. sez. C - f. 8 m. n. 356 – C.T. f. 29 mm. nn. 356, 351 e parte del 313]

L'edificio, con forma ad "L" ad un solo piano, è composto da tre ambienti adibiti a deposito attrezzi agricoli e deposito auto. E' eseguito con una struttura prefabbricata in calcestruzzo armato lasciato a vista. Il tetto è a due falde a quote sfalsate, che seguono le diverse altezze interne; il manto di copertura è costituito da una guaina granigliata di colore rosso. Scossaline, grondaie e pluviali sono in acciaio verniciato. La pavimentazione è costituita dal sottofondo in ghiaia lavata, che costituisce uno degli strati inferiori, prima dell'esecuzione del pavimento di finitura. Sono presenti dei davanzali in graniglia, è privo di infissi ed è dotato di un minimo impianto elettrico.

L'area di pertinenza occupa l'area del mappale 356, su cui insiste il fabbricato, il mappale 351, che separa il fabbricato dalla strada e una parte del mappale 313, posto a nord. E' recintata sui lati ovest e nord con una rete metallica; ad est è separato dalla strada da un fossato, interrotto in corrispondenza dell'ingresso, privo di cancello. A sud, verso il m.n. 355, della stessa proprietà, non c'è recinzione; l'area è tenuta a prato, ha qualche albero all'interno e nel perimetro della stessa.

Terreni [C.T. Ponte di P. f. 29 mm. nn. del 313 (parte), 342, Salgareda f. 14 mm. nn. 355, 356]

I terreni costituiscono un unico corpo allungato, in direzione nord-sud e sono coltivati a seminativo. Non sono recintati, con l'eccezione del piccolo tratto a sud che li separa dall'area di pertinenza dell'annesso rustico, della stessa proprietà. Parte dei lati est e nord sono delimitati da siepe ed alberi.

Da una verifica effettuata presso l'AVEPA, l'ente strumentale istituito dalla Regione del Veneto, che gestisce attività tecniche e amministrative, risulta che:

- i terreni identificati ai mappali situati in comune di Ponte di Piave e censiti al C.T. foglio 29 ai mm. nn. 313 e 342 non risultano condotti (l'ultima conduzione con contratto di affitto è scaduto il 10/11/2021);
- le colture negli ultimi anni sono state soia e sorgo;
- i terreni identificati ai mappali situati in comune di Salgareda e censiti al C.T. foglio 14 ai mm. nn. 355 e 356, non sono mai stati dichiarati in conduzione, né risulta alcun tipo di coltura.

Ai terreni si accede direttamente da via San Lorenzet.

2.9 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, in relazione al Dlgs 192 del 2005 e s.m.i. (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), si precisa che l'edificio rurale non residenziale, privo di impianto di climatizzazione è escluso dall'obbligo di APE.

2.10 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITÀ

Secondo l'attuale P.I. (Piano degli Interventi) del comune di Ponte di Piave, l'area sulla quale insistono i mappali appartiene,

- alla Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) E - *zona agricola*, disciplinata dall'art. 8 delle Norme Tecniche Operative (NTO).
- parzialmente entro la fascia di rispetto stradale, disciplinata dall'art. 18 delle NTO.

Secondo l'attuale P.I. (Piano degli Interventi) del comune di Salgareda, l'area sulla quale insistono i mappali appartiene,

- alla Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) E - *zona agricola*, disciplinata dall'art. 53 delle Norme Tecniche Operative (NTO).
- Secondo il PGRA (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) 2015-2021 del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali, l'area ricade totalmente nella classe di rischio moderato (R1) sia nello scenario di alta probabilità (TR = 30 anni) che nello scenario di media probabilità (TR = 100 anni).

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Ponte di Piave è stata trovata la seguente documentazione:

- Denuncia di inizio lavori per nuova costruzione del 22/10/2001;
- Permesso di variante in corso d'opera e di rinnovo della C.E. 3938/B con pratica n. 3938/C del 07/04/2005 e prot. n. 3279/3984, con tavole grafiche.



Dai sopralluoghi effettuati, sono emerse le seguenti difformità rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata: *modifiche esterne ed interne* con spostamento di fori, pareti e pilastri ed eliminazione di due piccoli vani (doccia e anti-doccia).

Dai colloqui con il tecnico comunale, dalle verifiche effettuate sull'edificio realizzato e sul controllo della normativa urbanistico-edilizia è emerso che:

- gli spostamenti nella forometria, nell'ingombro realizzato e le modifiche interne sono di lieve entità; sono considerate tolleranze costruttive, ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 e s.m.i., che così cita: " ... *Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo ...*"
- è necessario presentare una SCIA in sanatoria per le modifiche prospettiche e le modifiche interne, con una sanzione di € 516,00 e diritti di segreteria di € 52,00, completare i lavori, effettuare la richiesta di agibilità con le dichiarazioni di conformità degli impianti da parte delle imprese esecutrici, il certificato di collaudo statico e l'aggiornamento catastale.

Si stima che il costo necessario alla regolarizzazione della difformità edilizio-urbanistica sia di circa 6.000,00 €.

2.11 DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di esecuzione è utilizzato dal soggetto n. 1.

2.12 DIVISIBILITÀ

Esaminata la tipologia del lotto, costituito da un annesso rustico ad uso magazzino/deposito, relativa area scoperta e terreni, si ritiene che lo stesso non risulta economicamente divisibile.

2.13 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per il calcolo della consistenza dell'immobile è stata considerato separatamente il valore dell'annesso rustico e dei terreni.

1) Annesso rustico

Per il calcolo del valore di stima è stato seguito il seguente procedimento, secondo le linee guida delle professioni tecniche della provincia di Treviso.

Il criterio di stima utilizzato nella valutazione è stato quello riferito al valore medio di mercato della zona, sulla base di accertamenti, rilievi e ricerche effettuate presso agenzie, studi professionali e indagini sul web. La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato pochi immobili con caratteristiche analoghe e compatibili: da un minimo di 300 €/m² ad un massimo di 350 €/m².

Considerato la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, lo stato dell'edificio non completato, si assume un valore unitario di 270,00 €/m².

Per il terreno dell'area scoperta di pertinenza si assume un valore unitario di 10,00 €/m².

Per il calcolo della consistenza del fabbricato, è stata considerata una superficie commerciale (superficie principale), utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

descrizione	superficie lorda m ²	rapporto mercantile	superficie commerciale m ²
<i>superficie commerciale</i>			
locali piano terra	326,20	100 %	326,20
Totale superficie commerciale principale			326,20

Per il calcolo dell'area scoperta di pertinenza, considerando il solo mappale 356, (su cui insiste il fabbricato) è stata considerata una superficie commerciale (superficie secondaria) di 39,14 m², ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili, dell'area principale relativa al PT, coincidente con il sedime dell'edificio:



<i>superficie commerciale secondaria del fabbricato</i>	superficie lorda m ²	rapporto mercantile	superficie commerciale m ²
area scoperta, 10 % della superficie principale (326,20 m ² area principale PT, sedime dell'edificio)	326,20	10 %	32,62
area scoperta, 2 % della superficie principale (326,20 m ²) fino al doppio dell'unità 2 x 326,20 m ²	326,20	2 %	6,52
Totale superficie commerciale secondaria			39,14
totale superficie commerciale edificio e parte dell'area scoperta			365,34

Alla consistenza come sopra determinata, va sommata la residua superficie dell'area scoperta di pertinenza, del solo mappale n. 356:

1127 m² (superficie catastale del m. n. 356) – (2 x 326,20 m² = 652,40 m², doppio della superficie principale) = **148,40 m²**.

totale superficie commerciale edificio e parte dell'area scoperta (326,20 + 39,14)		
365,34 m ² x 240,00 €/m ² =		€ 87.681,60
residua superficie dell'area scoperta di pertinenza	148,40 m ² x 10,00 €/m ² =	€ 1.484,00
	totale =	€ 89.165,60
a detrarre spese per sanare le irregolarità urbanistico-edilizie e le varie pratiche =		€ - 6.000,00
	Totale 1) valore edificio ed area di pertinenza	€ 83.165,60

2) Terreni

Per il valore dei terreni, si considera un valore di mercato dalle tabelle parametriche dei Valori Agricoli Medi, redatte dalla Commissione Provinciale di Treviso per la determinazione dell'indennità di espropriazione, con delle appropriate variazioni, in relazione al caso. Possono influenzare la valutazione, sia la destinazione urbanistica dell'area, che il tipo di coltura presente, il tipo di possesso del bene che l'esistenza di vincoli di qualsiasi natura. Si assume il valore unitario del Valore Agricolo Medio (VAM), relativo al tipo di coltura e alla Regione Agraria 6, corrispondente ai Comuni di Ponte di Piave e di Salgareda, pari ad 8,00 €/m².

descrizione (qualità)	identificazione catastale Comune – foglio - m.n.	superficie catastale m ²	valore unitario €/m ²	quota pignorata	Valore €	Valore quota pignorata €
seminativo	Ponte di P. - f. 29 - 313	5423	8,00	1/1	€ 43.384,00	€ 43.384,00
seminativo arborato	Ponte di P. - f. 29 - 342	9562	8,00	1/1	€ 76.496,00	€ 76.496,00
seminativo arborato	Ponte di P. - f. 29 - 351	1484	8,00	1/1	€ 11.872,00	€ 11.872,00
seminativo	Salgareda - f. 14 - 355	80	8,00	9/12	€ 640,00	€ 480,00
seminativo	Salgareda - f. 14 - 357	450	8,00	9/12	€ 3.600,00	€ 2.700,00
totale 2) valore terreni =					€ 135.992,00	
totale 2) valore terreni (quota pignorata) =						€ 134.932,00



Riepilogo:

valore edificio ed area di pertinenza =	€ 89.165,60
a detrarre spese per sanare le irregolarità urbanistico-edilizie e le varie pratiche =	€ - 6.000,00
totale 1) valore edificio ed area di pertinenza =	€ 83.165,60
totale 2) valore terreni (quota pignorata) =	€ 134.932,00
valore di mercato del lotto pignorato =	€ 218.097,60

2.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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

Considerata la peculiarità della presente stima, in considerazione delle indicazioni dell'art. 568 c. p. c. e ai fini di accelerare la collocazione del bene, si ritiene di detrarre al valore di mercato una percentuale di circa il 20%, pervenendo al seguente valore arrotondato di vendita forzata, di **€ 174.000,00 (Euro centosettantaquattromila/00)**.

Si ricorda che sarà cura di parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c. p. c.

Oderzo, 31/12/2022

il perito stimatore
dott. ing. Augusto MORO

