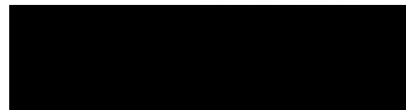


**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione immobiliare n. 337/2019**

Promossa da:



Rappresentata e difesa da:  
Avv. Ferdinando Bosco del Foro di Treviso

Giudice dell'esecuzione:  
dott. Alessandra Burra

esperto stimatore:  
dott. Giulia di Thiene

data giuramento esperto:  
16.04.2020

data prossima udienza:  
07.10.2020

**ELABORATO PERITALE**

dott. agr. Giulia di Thiene



Treviso, 28 agosto 2020



## **ELABORATO PERITALE**

### **1. PREMESSA**

La sottoscritta ha ricevuto la nomina quale esperto stimatore del Tribunale di Treviso in data 02.04.2020. Il giuramento telematico è stato effettuato in data 16.04.2020. L'udienza per la riunione delle parti è stata fissata per il 07.10.2020 con provvedimento del Giudice in data 02.04.2020. Il sopralluogo per prendere visione ed esaminare i beni pignorati è stato fissato dal Custode in data 15.07.2020 ed ha interessato entrambi i terreni oggetto di Esecuzione Immobiliare. Le operazioni di sopralluogo si sono svolte in assenza dell'esecutato per quanto riguarda il terreno sito a Montebelluna e con la collaborazione dell'esecutato, privo di difensore, per il terreno sito a Crocetta del Montello. È stato possibile accedere ed esaminare senza ostacoli a entrambi i terreni oggetto di esecuzione immobiliare.

### **2. OPERAZIONI PERITALI**

Precedentemente al sopralluogo sono stati acquisiti dati e documenti presso gli Enti Pubblici. Data la particolare contingenza legata all'epidemia di COVID19 che rende al momento impossibile o difficoltoso l'accesso diretto ad alcune strutture pubbliche, si è proceduto a richiedere l'invio del materiale tramite e-mail e/o a richiederlo attraverso studi tecnici di supporto. Questo ha determinato un lieve rallentamento e aggravio delle operazioni peritali. Al fine di espletare l'incarico sono stati consultati: studi notarili, Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio, AVEPA, banche dati sistema SISTER, Comune di Montebelluna, Comune di Crocetta del Montello e ATS Alto TREVIGIANO Servizi.

Durante il sopralluogo che, in base alla disponibilità del Custode è stato possibile effettuare il giorno 15.07.2020, si è proceduto a esaminare, in assenza dell'esecutato, il terreno di Montebelluna che è risultato aperto e visitabile senza particolari ostacoli. Il lotto è indiviso rispetto a due delle particelle confinanti per cui si è provveduto a effettuarne un rilievo speditivo non topografico al fine di evidenziare temporaneamente in campo i limiti utili ai fini della valutazione. Durante il sopralluogo la sottoscritta ha inoltre comunicato al Custode l'esistenza di un contratto di affitto agricolo (dati AVEPA) gravante sul terreno, ma di prossima scadenza e precisamente il giorno 11.11.2020. Dopo breve spostamento si è poi proceduto a esaminare il terreno sito in Crocetta del Montello. Sul posto era presente l'Esecutato che ha assistito, solo per questo terreno, unitamente al Custode, allo svolgimento delle operazioni peritali. Durante il sopralluogo all'interno del mappale è emersa la presenza di alcune alberature ornamentali e da frutto, piante prive di particolare pregio o valenza paesaggistica, sono inoltre stati rilevati alcuni manufatti accessori come insegne, muretti e cordoli gravanti su alcune aree perimetrali del terreno. L'accesso al terreno dalla strada avviene attualmente esclusivamente attraverso cancello carraio posto su altrui proprietà. Il lotto risulta quindi privo di accesso indipendente per cui intercluso rispetto alla via pubblica. Le operazioni peritali di sopralluogo si sono svolte con regolarità e con la collaborazione dell'Esecutato che ha comunicato a voce l'inesistenza di progetti edilizi in essere e/o di altri vincoli o servitù gravanti su questa particella.



### 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

#### 3.1 Identificazione dei diritti reali e dei beni

Considerate le caratteristiche dei beni esegutati, costituiti da due terreni a differente destinazione d'uso, posti in due località distinte, prive di connessioni funzionali e/o fisiche, la sottoscritta ritiene che i beni vengano divisi in **due lotti**.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento immobiliare del 21.06.2019 notificato in data 08.07.2019, trascritto alla Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio ai num. Reg. Gen. 29441 e Reg. Part. N. 20879 in data 25.07.2019 corrisponde a quello in titolarità dell'Esecutato e nello specifico per i due lotti:

##### ***Lotto 1 - terreno in Montebelluna***

Frazionamento in data 08.07.2011 protocollo n. TV0210585, presentato il 07.07.2011 n. 210585.1/2011, in cui la particella n. 33 foglio 7 che ha originato due particelle di cui una alienata nel 2017.

La particella originaria derivava da istrumento del 28.06.99 in atti dal 11.01.2000, Voltura Rep. N. 24877, racc. n. 3102, atto di acquisto a favore dell'esecutato del 28.11.1999, Rogante Barone Graziella di Cornuda Reg. n. 29644.1/1999. La particella nel 1996 era stata gravata di servitù di acquedotto. (Allegato01\_Atto di acquisto Montebelluna)

##### ***Lotto n. 2 – terreno in Crocetta del Montello***

Frazionamento del 08.07.2011 protocollo n. TV0211271, in atti dal 08.07.2011 presentato il 08.07.2011 n. 211271.1/2011, della particella n. 1533 foglio 13 che ha originato varie particelle tra cui quella dell'esecutato. Istrumento del 21.07.2011 modello unico in atti dal 27.07.2011 Rep. n. 56857, rogante Ghilardi Francesca di Spresiano, divisione n. 17158.1/2011. (Allegato02\_Divisione Crocetta).

#### 3.2 Identificazione catastale

Gli immobili sono accatastati come di seguito indicato (Visure Catastali agli atti):

##### ***Lotto 1 terreno in Montebelluna***

Comune di Montebelluna – F443

Catasto terreni - Foglio 7 - particella n. 1643

seminativo arborato irriguo Cl 3 ha 0.09.85 Rd 8,39 Ra 4,83

Si allega la mappa catastale (Allegato04\_mappa catastale p.1643)

##### ***Lotto 2 terreno in Crocetta del Montello***

Comune di Crocetta del Montello – C670

Catasto terreni - Foglio 13 - particella n. 1851

seminativo arborato Cl 1 ha 0.09.06 Rd 8,66 Ra 4,45

Si allega la mappa catastale (Allegato05\_mappa catastale p.1851)

I dati corrispondono formalmente ai dati identificativi del pignoramento.



#### 4. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

##### 4.1 Lotto 1 - terreno in Montebelluna

###### 4.1.1 Ubicazione e accessibilità

Comune: Montebelluna

Indirizzo: Via Erizzo snc

*Accessibilità:* Il terreno è agevolmente accessibile dalla pubblica via Erizzo, in prossimità del civico 196/a, attraverso passo carraio (Allegato03\_Allegato fotografico).



Foto aerea della particella esecutata in Montebelluna – evidenziata in rosso

###### 4.1.2 Confini del lotto

I confini in senso N-E-S-O del lotto sono rappresentati: part. 822 terreno agricolo separato da piccolo fosso, part. 1644 terreno agricolo confine non materializzato, part. 770 muretto di confine con l'abitazione e restante confine non materializzato e via Erizzo ad ovest in corrispondenza di fosso tombinato.

###### 4.1.3 Servitù e vincoli

Sulla particella risulta in essere servitù di acquedotto costituita sull'originaria part. n. 33 (frazionamento effettuato in data 08.07.2011). La servitù è stata istituita il 21.11.1996, trascritta il 17.12.1996 Reg. Gen. 33502 Reg. part. 24054. Con il frazionamento la servitù è stata trasferita sulla particella esecutata, attraversamento confermato da comunicazione della Alto Trevigiano Servizi che indica la presenza di una condotta interrata in cemento amianto



DN60 in direzione nord-sud posizionata a circa 3 m dal confine con la pista ciclabile di via Erizzo e posta ad una profondità di circa 1 mt (Allegato06\_servitù di acquedotto e Allegato09\_Alto Trevigiano Servizi).

Dalle indagini effettuate risulta costituita in data 11.07.2017 (Notaio Paolo Talice Rep. 86680 Racc. 33393 Reg. 12.07.2017 n. 11315 serie 1T) servitù di passaggio con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso e di posa di reti tecnologiche a favore della particella 1644. La servitù viene esercitata su una fascia di terreno della larghezza di mt 5.

Il terreno ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi della Parte 3<sup>a</sup> Beni paesaggistici del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Ricade inoltre parzialmente nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi della LR 11/2004 e nella fascia di rispetto stradale. (Allegato07\_CDU Montebelluna)

#### *4.1.4 Destinazione urbanistica*

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, i terreni ricadono in Aree rurali a forte frammentazione residenziale (Zone EB). L'edificabilità è limitata entro l'ambito degli art. 43 e 44 della LR 11/2004 come da Certificato di destinazione urbanistica prodotto dal Comune di Montebelluna. Nelle more dell'approvazione di progetti di Variante si adottano le misure di salvaguardia previste dagli artt. 12 e 23 LR 11/2004. (Allegato07)

#### *4.1.5 Conformità edilizia*

L'area è ineditata e l'unico manufatto esistente è il passo carraio delimitato da bassi muretti in cemento lungo via Erizzo e due paletti in ferro zincato.

#### *4.1.6 Conformità catastale*

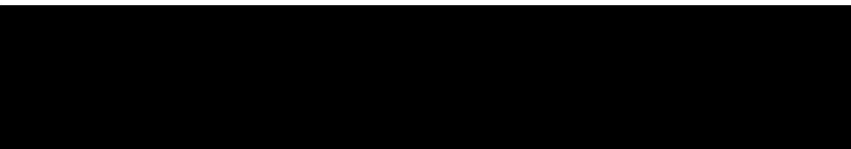
A livello catastale la qualità dei terreni dichiarata, seminativo arborato, risulta parzialmente difforme a quanto dichiarato in quanto non sono presenti alberature.

#### *4.1.7 Attuali proprietari*

L'attuale proprietario risulta essere l'esecutato in forza dell'atto di acquisto del 28.06.1999 innanzi al Notaio dott. Graziella Barone Rep. 24877 racc. 3102 (Allegato01), cui segue in data 08.07.2011 il frazionamento che dà origine alla particella esecutata.

#### *4.1.8 Precedenti proprietari*

I precedenti proprietari erano i Signori



In forza alla successione legittima del *de cuius* Piovesan Decimo apertasi il 30 dicembre 1992 (dichiarazione di successione n.ro 32 Vol. 418, registrata a Montebelluna il 7 giugno 1993 e trascritta a Treviso il 25 ottobre 1996 ai n.ri 27838/19852).

#### *4.1.9 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie*

Si riportano le formalità di trascrizione a carico e iscrizioni contro sulla base dei certificati ipotecari.



Nella certificazione ipotecaria n. TV320938 anno 2019, già agli atti, sono iscritti a ruolo i seguenti:

- 1) Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili 21.06.2019 notificato in data 08.07.2019, trascritto alla Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio ai num. Reg. Gen. 29441 e Reg. Part. N. 20879 in data 25.07.2019. Valore del precetto: 17.880,60 Euro.
- 2) Ipoteca Giudiziale per sentenza di condanna del 12.10.2018 Reg. Gen. 35710 Reg. Part. 6092. Valore del precetto: 15.000,00 Euro.
- 3) Ipoteca volontaria per sentenza di divorzio – del 11.04.2016 Reg. Gen. 11008 Reg. Part. 1846. Valore del precetto 60.000,00 Euro.

#### *4.1.10 Stato di possesso attuale dell'immobile*

Da verifiche effettuate presso AVEPA, sul terreno oggetto esecuzione immobiliare sussiste un contratto di affitto ad uso agricolo stipulato in data 11.04.2013, antecedente al pignoramento con scadenza 11.11.2020 (Allegato08\_Contratto Affitto). Fino alla data del 11.11.2020 il contratto è opponibile.

#### *4.1.11 Descrizione del lotto*

Il terreno è pianeggiante, utilizzato a seminativo fino al 2012, è attualmente investito a prato con diffusi cespi di erba medica (*Medicago sativa*). Vi sono evidenze del suo utilizzo a fini foraggeri. Non sono presenti alberi o arbusti. Ricade nell'area Asolo-Prosecco DOCG pertanto è possibile, previa autorizzazione presso gli uffici AVEPA Regionale l'impianto di un vigneto DOCG. Il terreno è dichiarato irriguo ma non sono state rinvenuti apprestamenti di attingimento. Sul terreno non insiste alcun fabbricato neppure allo stato iniziale.

#### *4.1.12 Divisibilità*

Data l'esiguità della superficie il lotto non si ritiene utile una ulteriore divisione.

#### *4.1.13 Stima del valore di mercato*

La superficie catastale del bene può essere considerata nei fatti superficie agraria utile. Alla data di stesura del presente documento e in riferimento a CDU, come riportato al paragrafo 4.1.4, al momento attuale l'edificazione non è consentita se non entro i limiti e le condizioni imposte dalla LR 11/2004. Per cui il valore fondiario viene calcolato come terreno agricolo al quale si aggiunge un incremento in quanto il terreno, pur non destinato a vigneto, si trova in area DOCG.

Per individuare il più probabile valore di mercato si sono assunte informazioni presso operatori economici locali, tali valori sono stati raffrontati al valore agricolo medio (VAM) pubblicato dalla Agenzia del Territorio, ai valori riportati dalla Banca Dati CREA e a quelli della Banca Dati dell'Osservatorio Valori Agricoli (OVA) pubblicati da IXEO.

VAM

Il VAM per un seminativo arborato irriguo in Montebelluna è pari a 85.000,00 Euro/ha (Allegato11\_VAM).

CREA

La banca dati dei valori fondiari CREA per il 2018 valuta i seminativi in zona Montebelluna tra i 60.000,00 e i 90.000,00 Euro/ha. (Allegato12\_CREA)

OVA



L'Osservatorio dei Valori Agricoli, valutati fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione e ampiezza indica come più probabile valore l'importo di 94.000,00 Euro/ha. (Allegato13\_OVA)  
Le quotazioni desunte dagli operatori economici locali per seminativi in zona DOCG, in prossimità del Montello, variano dai 150.000,00 e i 180.000,00 Euro/ha per superfici minime di 5000 mq, proprio in considerazione della potenzialità della trasformazione in vigneto.

Considerata l'esigua superficie, inferiore ai 1000 mq, l'esistenza di due servitù di passaggio e di acquedotto, l'attuale inedificabilità, la presenza in prossimità del confine di una abitazione che impone delle distanze minime per un eventuale impianto di vigneto, a fronte di un'ottima accessibilità e giacitura, la sottoscritta valuta il più probabile valore di mercato della particella 1643 Foglio 7 sita nel Comune di Montebelluna di superficie pari a ha 0,0985 pari a **10.835,00 Euro (diecimilaottocentotrentacinque/00 Euro)** così determinato:

$$110.000 \text{ Euro/ha} * 0,0985 = \mathbf{10.835,00 \text{ Euro Valore Lotto 1}}$$

## 4.2 Lotto 2 - terreno in Crocetta del Montello

### 4.2.1 Ubicazione e accessibilità

Comune: Crocetta del Montello località Ciano

Indirizzo: Via Boschieri

*Accessibilità:* Al terreno si accede da via Boschieri, attraverso accesso carraio dotato di cancello solo in piccola parte ricadente sulla particella eseguita e in gran parte sulla adiacente 1853. È da rilevare che ci sono spazi utili per la realizzazione di un eventuale accesso indipendente sulla via pubblica, eventualità che comporterebbe la realizzazione di piccole opere stradali murarie, fabbrili ed eventualmente impiantistiche, oltre alla richiesta di realizzazione di accesso carraio presso il Comune di Crocetta del Montello (Allegato03\_Allegato fotografico).



Foto aerea con evidenziata l'area eseguita – evidenziata con asterisco





Particolare con evidenziata in rosso la particella oggetto di esecuzione

#### 4.2.2 Confini del lotto

I confini in senso N-E-S-O del lotto sono rappresentati: via Boschieri e pista ciclopedonale a nord con a confine in parte muro di recinzione e in parte passo carraio asfaltato, particella 1853 aiuole e cortile in ghiaia ad est con confine indefinito, particella 1852 area scoperta a sud con confine non materializzato e particella 279 area verde ad ovest separata da muro in pietra.

#### 4.2.3 Servitù e vincoli

Il terreno non ha accesso indipendente su via Boschieri a causa della presenza di muro di recinzione in muratura. Per accedervi si passa attraverso un cancello gravante in piccola parte sul mappale esecutato e sull'adiacente mappale 1853. È da rilevare che il muro di recinzione della particella esecutata ospita, in prossimità del cancello, anche un armadio contatori comune. Risulta inoltre presente lungo il confine est tra la particella esecutata e l'adiacente 1853 anche un'aiuola delimitata da cordoli. All'interno dell'appezzamento, lungo la strada è presente un palo con piccola insegna pubblicitaria.

Dal CDU trasmesso dal Comune di Crocetta del Montello non risultano emergere vincoli gravanti sulla particella anche se la stessa è inserita in previsione di PUA come di seguito meglio specificato. (Allegato14\_CDU Crocetta e Allegato15\_Estratti PUA)

Il terreno è fronte strada per cui ricade parzialmente nella fascia di rispetto stradale.

#### 4.2.4 Destinazione urbanistica

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, i terreni ricadono interamente in aree ad Obbligo Piano Urbanistico Attuativo (PUA) art. 10 PI, in Progetto Norma (scheda C n. 4) art. 12 PI, in area C3 n. 6 - parti del territorio da riqualificare e riconvertire art. 28 PI, nel Sistema



commerciale – area degradata (scheda G n. 3) art. 37 bis PI. Per ulteriori dettagli si rimanda al CDU inviato dal Comune di Crocetta del Montello (Allegato14).

#### *4.2.5 Conformità edilizia*

L'area è ineditata e gli unici manufatti esistenti sono: un cancello gravante in piccola parte sul mappale esecutato e sull'adiacente mappale 1853. È da rilevare che il muro di recinzione della particella esecutata ospita, in prossimità del cancello, anche un armadio contatori comune. Risulta inoltre presente lungo il confine est tra la particella esecutata e l'adiacente 1853 anche un'aiuola delimitata da cordoli. All'interno dell'appezzamento, lungo la strada è presente un palo con piccola insegna pubblicitaria, ininfluenti dal punto di vista della conformità edilizia.

#### *4.2.6 Conformità catastale*

A livello catastale la qualità dei terreni dichiarata è difforme perché si configura come prato ornamentale con aiuola e alberature ornamentali.

#### *4.2.7 Attuali proprietari*

L'attuale proprietario risulta essere l'esecutato in forza dell'atto di divisione 56857 del 21.07.2011 Racc. 9842 Reg. 26.07.2011 n. 13071 Trascr. 27.07.2011 nn. 26682/17158 Innanzi al Notaio Francesca Ghilardi (Allegato02).

#### *4.2.8 Precedenti proprietari*

Quanto sopra pervenne all'esecutato con atto innanzi al Notaio Domenico Curione di Treviso del 09.05.1994, Rep. 130496 registrato il 26.05.1994 n. 2940 e trascritto ai n. 13141/9934 L'esecutato e il fratello erano i precedenti proprietari in forma indivisa.

#### *4.2.9 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie*

Si riportano le formalità di trascrizione a carico e iscrizioni contro sulla base dei certificati ipotecari.

Nella certificazione Ipotecaria n. TV320938 anno 2019, già agli atti, sono iscritti a ruolo i seguenti:

- 4) Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili 21.06.2019 notificato in data 08.07.2019, trascritto alla Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio ai num. Reg. Gen. 29441 e Reg. Part. N. 20879 in data 25.07.2019. Valore del precetto: 17.880,60 Euro.
- 5) Ipoteca Giudiziale per sentenza di condanna del 12.10.2018 Reg. Gen. 35710 Reg. Part. 6092. Valore del precetto: 15.000,00 Euro.
- 6) Ipoteca volontaria per sentenza di divorzio – del 11.04.2016 Reg. Gen. 11008 Reg. Part. 1846. Valore del precetto 60.000,00 Euro.

#### *4.2.10 Stato di possesso attuale dell'immobile*

Sul terreno oggetto esecuzione immobiliare in base all'indagine eseguita dalla scrivente presso l'Ufficio delle Entrate e presso AVEPA non risultano contratti di affitto sul bene che, pertanto risulta libero. (Allegato16\_Comunicazione AVEPA).



#### 4.2.11 Descrizione del lotto

Si tratta di un appezzamento pianeggiante di forma regolare, fronte strada ma privo di accesso indipendente. La pubblica via Boschieri è strada provinciale ad alta frequentazione in tratto urbano centrale alla frazione di Ciano. Il terreno è attualmente investito a prato mantenuto sfalcato e pertanto a scopo ornamentale più che foraggero. A conferma della natura ornamentale del suo utilizzo sono stati rilevati alberi e arbusti tipicamente ornamentali con inserimento in aiuole allineate. Il terreno è delimitato su due lati da muri di cui uno in sasso e l'altro in muratura. Sul terzo lato è stato posto un cordolo a delimitazione dell'aiuola ornamentale. L'ultimo confine, quello a sud non risulta materializzato.

#### 4.2.12 Divisibilità

Data l'esiguità della superficie il lotto non si ritiene utile una ulteriore divisione. La superficie prossima ai 1000 mq e la destinazione urbanistica del PUA determina il lotto utile alla realizzazione di un eventuale edificio autonomo.

#### 4.2.13 Stima del valore di mercato

Trattandosi il bene di un'area edificabile all'interno di un PUA la sua valutazione sarà eseguita secondo il criterio del più probabile valore di trasformazione. Tuttavia presentando il mercato quotazioni per beni analoghi ovvero terreni fabbricabili, si raffronteranno i due parametri valore di trasformazione e valore di mercato.

Calcolo del più probabile valore di trasformazione. Sebbene la realizzazione dei volumi edificatori sia soggetta a alla realizzazione dell'intero PUA, nel primo caso si è voluto calcolare il volume edificabile, senza materializzazione formale, come percentuale sul volume complessivo del PUA sulla base del rapporto Superficie del bene/Superficie territoriale PUA, così calcolato:  $906,00 \text{ mq} / 5215,00 \text{ mq} = 17,37\%$ .

Il volume teorico massimo del PUA essendo pari a 3807 mc determina una cubatura massima corrispondente al bene oggetto di esecuzione pari al 17,37% ovvero 661 mc ( $3807 * 0,1737$ ) volume massimo teorico. Sulla base di questa volumetria si presuppone una superficie teorica di circa 220 mq.

Il valore del bene calcolato come valore di trasformazione a nuovo per edilizia residenziale o commerciale è pari a 92.400,00 Euro, così calcolato:

Valore del bene trasformato:

A)  $220 \text{ mq} * 1.850,00 \text{ Euro/mq} = 407.000,00 \text{ Euro}$ .

Costi di costruzione, oneri di urbanizzazione e spese tecniche:

B)  $220 \text{ mq} * 1480,00 \text{ Euro/mq} = 325.600,00 \text{ Euro}$ .

Valore di trasformazione:

C)  $A - B = 81.400,00 \text{ Euro}$ .

Da indagini eseguite presso operatori di mercato locale è risultato che le aree edificabili nel territorio comunale per superfici inferiori ai 1500 mq si aggirano attorno ai 80 Euro/mq.

Il valore del bene così stimato risulta pari a:  $906 * 80 \text{ Euro/mq}$  sono 72.480,00 Euro

La scrivente sulla base di quanto sopraesposto ritiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sia la media tra i due valori ovvero **82.440,00 Euro (ottantaduemilaquattrocentoquaranta/00) Valore Lotto 2.**



## 5. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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

Le principali differenze che sussistono fra il valore di libero mercato e il valore a vendita forzata sono quindi così riassumibili:

- l'ampio intervallo di tempo che intercorre tra momento di stima-data di aggiudicazione-data del decreto di trasferimento-piena disponibilità dell'immobile che possono essere causa di deperimento o obsolescenza del bene;
- la complessa procedura giudiziaria di assegnazione del bene che impedisce l'immediata disponibilità del bene alla data di aggiudicazione;
- la minore attività di pubblicità e diffusione commerciale per i beni destinati a vendita forzata rispetto a quelli posti sul libero mercato;
- l'intervallo di tempo tra data di pubblicazione del bando e data di presentazione delle offerte spesso non sufficiente ad ottenere finanziamenti per l'acquisto;
- mancata garanzia di assenza di vizi.

Considerate le motivazioni sopra elencate, si ritiene congruo stabilire, ai fini della vendita forzata, una decurtazione del 15% rispetto al più probabile valore di mercato.

La valutazione finale è, quindi, così determinata:

Valore di mercato Lotto 1	10.835,00 €
Ribasso applicato per vendita forzata (-15%)	-1.625,25 €
<b>Valore immobile Lotto 1 in vendita forzata</b>	<b><u>9.209,75 €</u></b>

Valore di mercato Lotto 2	82.440,00 €
Ribasso applicato per vendita forzata (-15%)	-12.366,00 €
<b>Valore immobile Lotto 2 in vendita forzata</b>	<b><u>70.074,00 €</u></b>

## 6. CONCLUSIONI

Segnalato che sarà onere della parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., la sottoscritta esperta estimatrice, con la redazione della presente relazione di stima composta da 11 pagine oltre a n. 16 allegati ed elaborati esplicativi, ritiene di aver diligentemente adempiuto al proprio compito e resta a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Treviso, 28 agosto 2020

Giulia di Thiene  
dottore agronomo

