

TRIBUNALE DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione immobiliare n. 6/2022

Promossa da:
AMCO - Asset Management Company S.p.A.

Rappresentata e difesa da:
Avv. Prof. Gianluca Sicchiero del Foro di Treviso

Giudice dell'esecuzione:
dott.ssa Paola Torresan

esperto stimatore:
dott.ssa Giulia di Thiene

data giuramento esperto:
06.12.2022
data prossima udienza:
7.06.2023

ELABORATO PERITALE



Treviso 29 maggio 2023



1. PREMESSA.....	4
2. OPERAZIONI PERITALI	4
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO e suddivisione in lotti.....	4
3.1. Identificazione catastale.....	4
3.2. Identificazione dei diritti reali	5
3.3. Suddivisione in lotti	5
4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO ...	6
4.1. LOTTO 1 - terreno edificabile di superficie 137.938 mq	6
4.1.1.Ubicazione e accessibilità	6
4.1.2.Confini del lotto	7
4.1.3.Servitù e vincoli.....	8
4.1.4.Destinazione urbanistica.....	8
4.1.5.Conformità edilizia	9
4.1.6.Conformità catastale.....	9
4.1.7.Attuali proprietari	10
4.1.8.Precedenti proprietari	10
4.1.9.Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie	10
4.1.10.Stato di possesso dell’immobile	10
4.1.11.Descrizione del lotto	11
4.1.12.Divisibilità	12
4.1.13.Stima del valore di mercato	12
4.2. LOTTO 2 - terreno edificabile di 51.350 mq	13
4.2.1.Ubicazione e accessibilità	13
4.2.2.Confini del lotto	13
4.2.3.Servitù e vincoli.....	14
4.2.4.Destinazione urbanistica.....	15
4.2.5.Conformità edilizia	16
4.2.6.Conformità catastale.....	16
4.2.7.Attuali proprietari	16
4.2.8.Precedenti proprietari	16
4.2.9.Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie	16
4.2.10.Stato di possesso dell’immobile	16
4.2.11.Descrizione del lotto	17
4.2.12.Divisibilità	17
4.2.13.Stima del valore di mercato	17
5. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	17



6. CONCLUSIONI.....	18
---------------------	----



ELABORATO PERITALE**1. PREMESSA**

La sottoscritta in data 25.11.2022 ha ricevuto la nomina quale esperto stimatore del Tribunale di Treviso. Il giuramento telematico è stato effettuato in data 06.12.2022.

Per prendere visione ed esaminare i beni pignorati è stato effettuato un sopralluogo in data 02/03/2023 alla presenza del Procuratore del Custode Giudiziario.

2. OPERAZIONI PERITALI

La scrivente ha provveduto ad acquisire documentazione catastale e ipotecaria, gli atti di provenienza oltre alla verifica di eventuali contratti in essere presso l'Agenzia Regionale AVEPA. E' stato acquisito presso il Comune di Casale sul Sile il Certificato di Destinazione Urbanistica, le NTO alle quali lo stesso fa riferimento, nonché il Piano Urbanistico Attuativo PUA Zona D4 "Parco Tematico" adottato con Delibera di Giunta n. 41 il 30.04.2020.

Durante il sopralluogo sono state scattate fotografie dello stato dei luoghi, riunite nell'Allegato fotografico.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Durante la fase di verifica degli immobili pignorati si è proceduto all'esame della relazione notarile, con aggiornamento della visura (Allegato 01_Visura catastale) e dell'ispezione ipotecaria. Tali verifiche sono state eseguite al fine di determinare la corretta rispondenza tra beni pignorati e l'attuale identificazione catastale e consistenza.

Considerate le caratteristiche dei beni eseguiti, costituiti da due distinti corpi fondiari, la sottoscritta definisce una suddivisione in **due lotti** che di seguito vengono identificati catastalmente e successivamente descritti e valutati.

3.1. Identificazione catastale

Lotto 1 terreno edificabile di superficie 137.938 mq

Comune di Casale sul Sile– *Codice catastale B879* - Catasto Terreni

Fg.	p.	qualità	Classe	Superficie (mq)	R.D.	R.A.
26	33	seminativo	3	12.486	80,20 €	41,92 €
26	38	seminativo	3	2.782	17,96 €	9,34 €
26	40	seminativo	3	1.770	11,37 €	5,94 €
26	41	seminativo	3	4.410	28,33 €	14,80 €
26	43	seminativo	4	45.130	255,10 €	128,19 €
26	47AA	seminativo	3	10.000	64,23 €	33,57 €
26	47AB	seminativo arborato	3	2.760	17,73 €	9,27 €
26	149	seminativo arborato	2	35.950	314,05 €	167,10 €
26	151	seminativo	4	22.650	128,03 €	64,34 €
Totale				137.938		



Lotto 2 terreno edificabile di superficie 51.350 mqComune di Casale sul Sile– *Codice catastale B879* - Catasto Terreni

Fg.	p.	qualità	Classe	Superficie (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
26	14	seminativo arborato	2	33.560	293,18 €	155,99 €
26	152	seminativo	3	17.790	114,27 €	59,72 €
Totale				51.350		

I beni sono in piena proprietà dell'Esecutata per l'intero.

Si conferma la corrispondenza fra i dati catastali attuali e quanto contenuto nel verbale di pignoramento.

3.2. Identificazione dei diritti reali

Vengono di seguito elencate tutte le trascrizioni a carico e a favore dell'Esecutata derivanti dalle ispezioni aggiornate a febbraio 2022 ordinate per numero progressivo.

Le servitù sono indicate nel paragrafo dedicato nella singola descrizione dei beni pignorati al capitolo successivo.

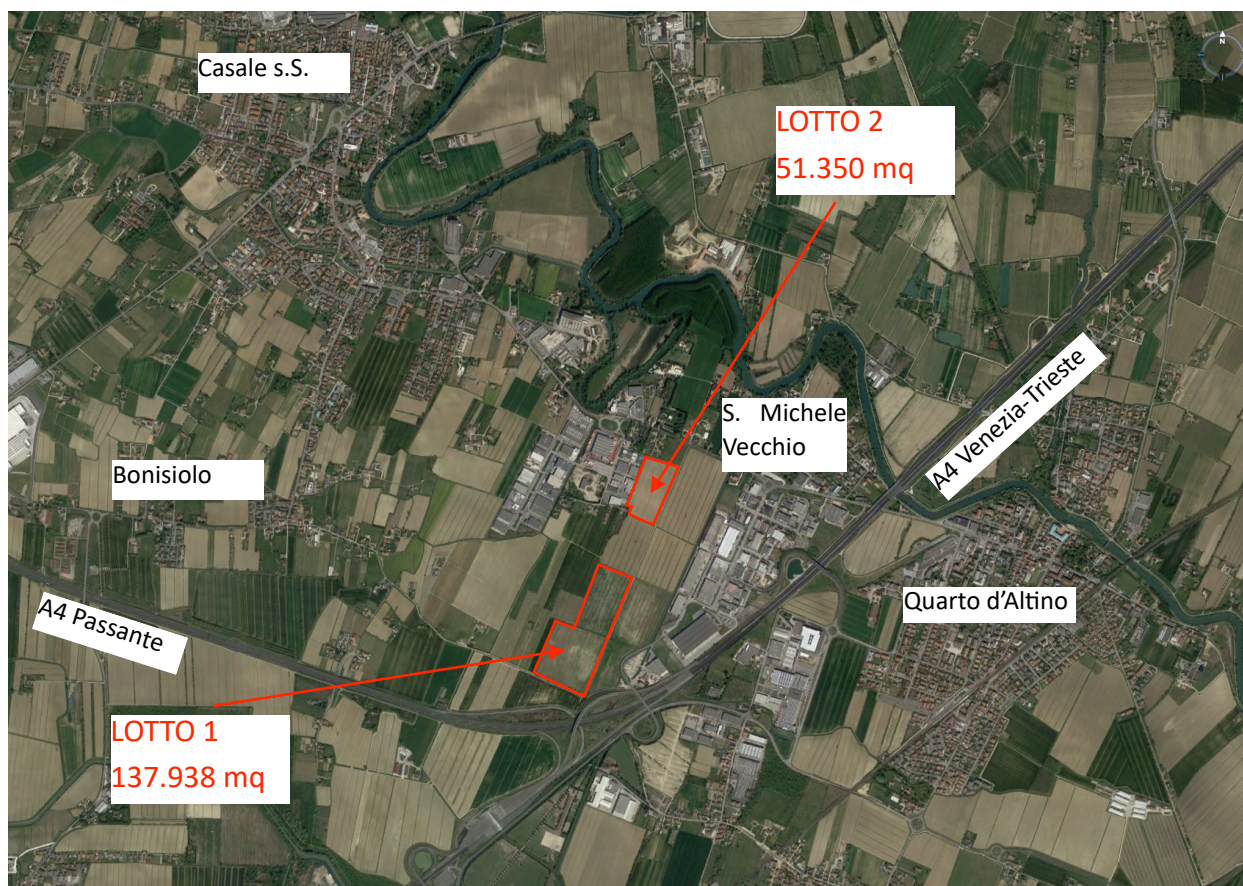
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/08/2002 - Registro Particolare 25852 Registro Generale 36351. Pubblico ufficiale Stiz Ada Repertorio 75920 del 23/08/2002 COMPRAVENDITA. Immobili siti in Casale sul Sile (TV). Riferita al LOTTO 1
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/05/2008 - Registro Particolare 13340 Registro Generale 21104. Pubblico ufficiale Mammuccari Paolo Repertorio 114656/26583 del 28/05/2008 COMPRAVENDITA. Immobili siti in Casale sul Sile (TV). Riferita al LOTTO 2
3. ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2008 - Registro Particolare 4663 Registro Generale 21105 Pubblico ufficiale Mammuccari Paolo Repertorio 114658/26584 del 28/05/2008. IPOTECA VOLONTARIA per concessione di mutuo. Riferita al LOTTO 2.
4. ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2020 - Registro Particolare 6361 Registro Generale 38322 Pubblico ufficiale De Vivo Ciro Repertorio 59819/28976 del 16/11/2020. IPOTECA VOLONTARIA per concessione di mutuo. Riferita al LOTTO 1.
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2022 - Registro Particolare 1570 Registro Generale 2209 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP presso il Tribunale di Treviso Repertorio 7103 del 26/01/2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI. Riferita ai LOTTI 1 e 2.

3.3. Suddivisione in lotti

I terreni sono suddivisi in due corpi di forma regolare, distanti fra loro 270 m circa. Dotati entrambi di potenzialità edificatoria, non si ritiene di frazionarli per non pregiudicarne il valore e la vendibilità.

I due lotti sono stati individuati nella seguente foto aerea.





4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

4.1. LOTTO 1 - terreno edificabile di superficie 137.938 mq

4.1.1. Ubicazione e accessibilità

Comune di Casale sul Sile (TV) località San Michele.

Indirizzo: Via degli Angeli

L'immobile pignorato è un terreno edificabile attualmente non coltivato di forma regolare e accessibile tramite la strada bianca Via degli Angeli sulla quale vige servitù di passaggio regolamentata da una sbarra.

Il sito si trova in prossimità, a nord, dello svincolo che collega l'autostrada A4 Venezia - Trieste con il Passante di Mestre.

Nelle vicinanze sono situate due aree produttive, una a nord e una a est.



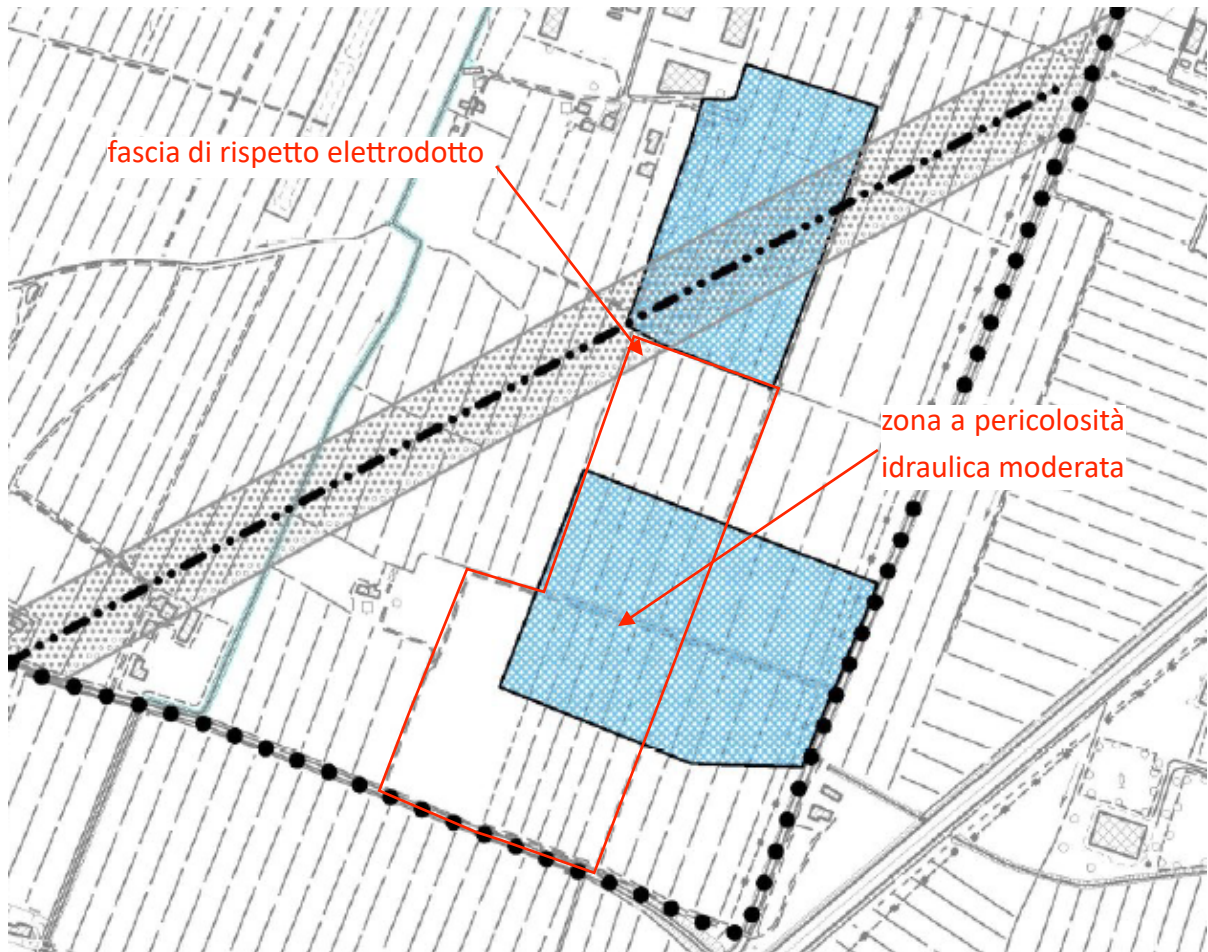
4.1.2. Confini del lotto

Il bene confina a sud con le particelle 343, 344 e con Via degli Angeli; a ovest con le particelle 384, 381, 378, 396, 395, 392 e 391; a nord con le particelle 148 e 23; a est con le particelle 154, 61 e 362. Tutte le citate particelle appartengono al Foglio 26 del Catasto Terreni di Casale sul Sile.

Si allega estratto di mappa (Allegato 02- Estratto di mappa Lotto1).



Sovrapposizione del reticolo catastale su ortofoto (da Geolive, modificato). Si segnala che il fabbricato, rappresentato in mappa nella particella 38, in realtà non esiste



Estratto dalla Tavola dei vincoli del PAT

4.1.3. Servitù e vincoli

A favore del lotto è stata costituita nell'Atto 30.07.1986, innanzi al notaio Mammuccari Rep. n. 23536, una servitù di passaggio lungo Via degli Angeli, regolata da una sbarra.

Sulle particelle n. 43, 149 e 151 insiste servitù di elettrodotto a favore di Enel istituita in data 31.10.1989 innanzi al notaio Ucci Rep. n. 25626.

4.1.4. Destinazione urbanistica

I terreni del Lotto 1, che già il PAT del 2005 classificava come area ad urbanizzazione consolidata, sono classificati dallo strumento urbanistico vigente come ZTO D4 "Parco Tematico" destinata ad insediamenti produttivi con norma speciale. La particella 149 risulta parzialmente interessata da una servitù di elettrodotto (vedi Allegato 03 - CdU).

Il CdU rimanda agli articoli 27 e 49 delle NTO, che si riportano integralmente nell'Allegato 04 - Estratto delle NTO che, tra l'altro, prevedono destinazioni d'uso e parametri urbanistici riportate di seguito.

Le destinazioni ammesse sono:

- attività artigianali e industriali, comprese le attività di logistica;
- attività direzionali, commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture fino a 1000 mq di superficie di vendita;
- attività ricettive e di ristorazione;
- servizi di supporto alle attività di cui ai punti precedenti (spazi di esposizione, mense, servizi tecnologici);
- palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche;
- strutture di sostegno alle persone occupate negli insediamenti (strutture di assistenza per l'infanzia, asili nido, scuole materne).

Le destinazioni escluse sono:

- le attività commerciali, fatta eccezione per quelle di cui al precedente punto;
- impianti di stoccaggio, trattamento e smaltimento dei rifiuti urbani e speciali;
- i locali per il divertimento e lo svago.

Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura fondiaria Rcf non superiore al 60% per le destinazioni industriali, artigianali, logistiche, e non superiore al 50% per le altre destinazioni;
- altezza massima m. 13,50, salvo documentate esigenze del ciclo produttivo per i soli impianti tecnologici; nel caso di insediamenti a destinazione logistica l'altezza massima è di m. 25,00; nel caso di insediamenti a destinazione ricettiva l'altezza massima è di m. 20,00.

Il Lotto è inoltre interamente ricompreso nel Piano Urbanistico Attuativo PUA Zona D4 "Parco Tematico" adottato con Delibera di Giunta n. 41 il 30.04.2020, del quale si allegano le Norme Tecniche di attuazione aggiornate al 28.06.2019 (Allegato 05 - NTA PUA "D4 Parco tematico").

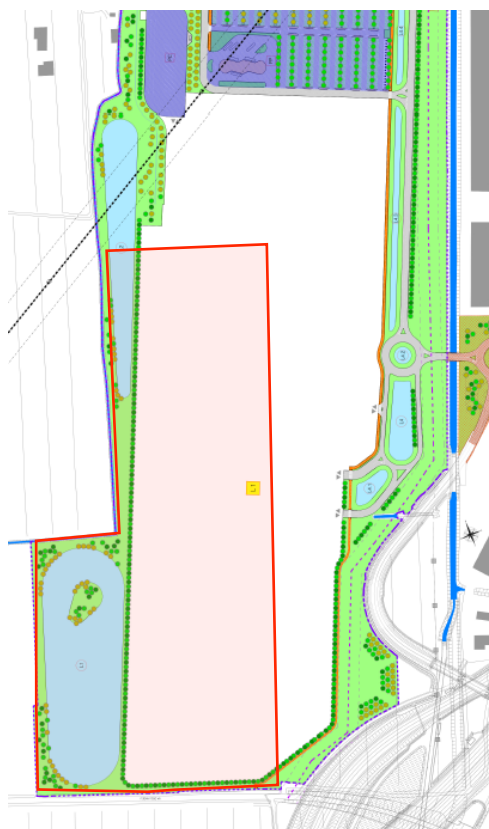
4.1.5. Conformità edilizia

Sul Lotto 1 non sono presenti fabbricati.

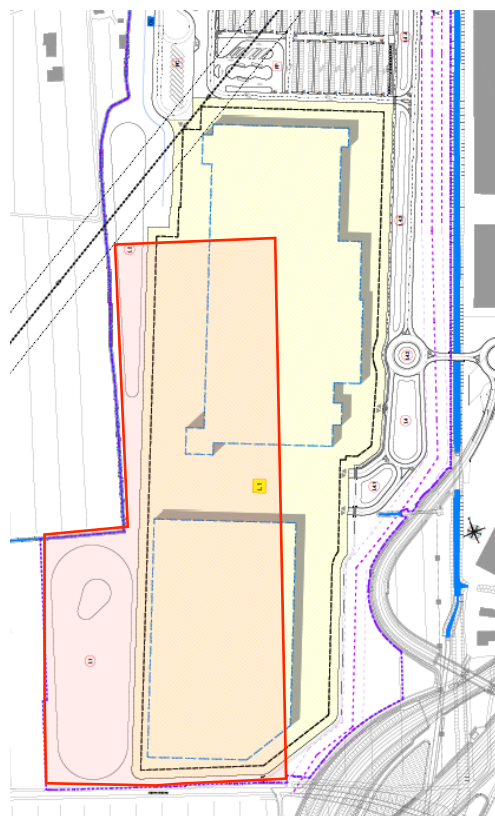
4.1.6. Conformità catastale

Si segnala che la mappa catastale riporta la presenza di un fabbricato sulla particella Fg. 26 n. 38. Il fabbricato non è indicato in visura e nella realtà non esiste. Si suggerisce la correzione della mappa presso l'Agenzia del Territorio.





Estratto Tav B10 del PUA "aree da cedere"



Estratto Tav B11 del PUA "lotti"

4.1.7. Attuali proprietari

Attuale proprietaria del Lotto 1 per l'intero, è la ditta Esecutata che l'ha acquistata con atto redatto dal notaio Stiz Ada Repertorio 75920 del 23/08/2002 (Allegato 06 - nota di trascrizione e atto d'acquisto).

4.1.8. Precedenti proprietari

Precedente proprietario era la società [REDACTED]

4.1.9. Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

Vedasi il paragrafo 3.2. ai numeri 1, 4 e 5.

Due ipoteche giudiziali iscritte nel 2018 sono state successivamente cancellate nel 2021.

4.1.10. Stato di possesso dell'immobile

I terreni al momento del sopralluogo risultavano nudi ma recentemente coltivati in quanto la copertura vegetale spontanea era ancora rada.

Dall'indagine svolta presso l'Agenzia regionale AVEPA competente per i contratti agrari non risultano contratto di affitto (Allegato 07 - Comunicazione AVEPA).

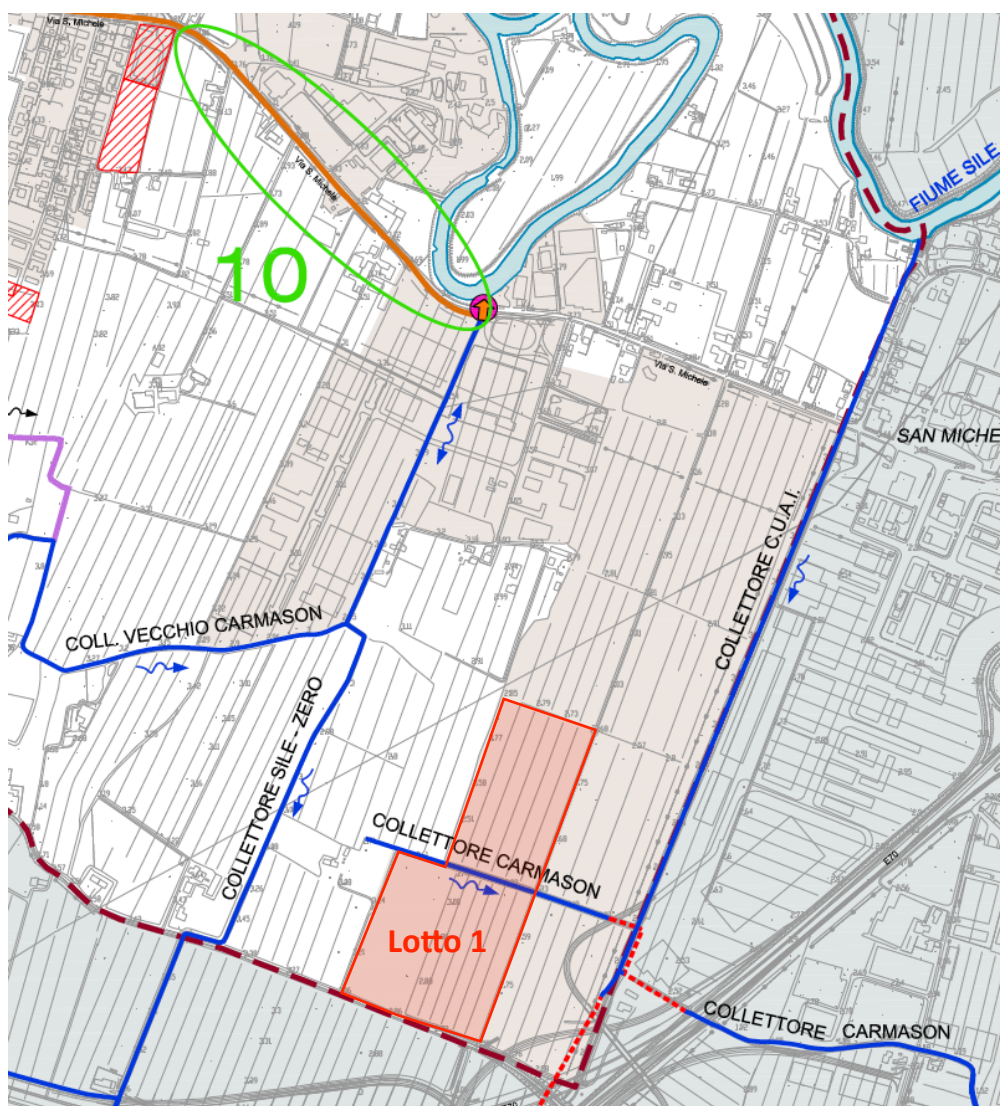
L'immobile risulta pertanto libero.

4.1.11. Descrizione del lotto

Al lotto si accede da Via degli Angeli, strada sterrata, che corre lungo i confini sud ed est. Il tratto a est ricade per metà del suo sedime, sulle particelle 43 e 151 del lotto.

Il terreno è a giacitura pianeggiante, sistemato alla larga con fossi di scolo in buona efficienza che sversano nella rete idraulica ed in particolare nel collettore Carmason a sud del Lotto.

Il Piano delle Acque comunale, redatto in collaborazione con il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive nel 2016, non rileva particolari criticità idrauliche, anche il più recente Piano di Gestione Rischio Alluvioni adottato il 21.12.2021, classifica parte del lotto, e più precisamente le particelle 43, 47 e 151, in zona P1-Pericolosità idraulica moderata.



Estratto dal Piano delle Acque del Comune di Casale sul Sile, 2016. Non sono presenti criticità idrauliche (indicate da linea continua verde) sul Lotto 1

4.1.12.Divisibilità

Il lotto si estende su 13,8 ettari di superficie, tuttavia la scrivente ritiene di non frazionarlo per non ostacolare la possibile realizzazione del PUA e perché lotti così estesi non sono facili da reperire sul mercato.

4.1.13.Stima del valore di mercato

Il lotto, attualmente superficie agricola coltivata fino allo scorso autunno ma libera da contratti, dal punto di vista urbanistico è terreno edificabile ad uso produttivo con una assai ampia gamma di possibili destinazioni d'uso, come descritte al precedente punto 4.1.4. Non è quindi possibile attribuirgli il mero valore agricolo bensì va stimato tenuto conto della natura di terreno fabbricabile, sebbene non ancora urbanizzato e trasformabile solo nell'ambito del PUA. La ricerca del più probabile valore di mercato è stata indirizzata verso i terreni edificabili della zona o a quelli recentemente trasformati calcolandone il valore di trasformazione. Le indagini sono state svolte interrogando imprese di costruzioni operanti in zona, agenzie immobiliari, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, gli Uffici Comunali di Casale sul Sile, Quarto d'Altino e Marcon.

Calcolo del valore unitario del terreno edificabile

Per il calcolo del valore unitario del Lotto si applicano di seguito diversi metodi che verranno successivamente raffrontati e mediati fra loro, partendo dal dato della potenzialità edificatoria massima, così come prevista sia dalle NTO che dal PUA.

Poiché il Rcf è pari al 60% , la superficie coperta massima edificabile è pari a 82.762 mq (= 137.938 mq * 0,60).

Valore di trasformazione dei capannoni nuovi

Il valore di mercato di capannoni nuovi o in ottimo stato ad uso industriale/laboratorio artigianale è compreso tra 580,00€/mq e 700,00€/mq Il dato pubblicato dalla Banca dati Agenzia delle Entrate pari a 340,00 €/mq non è, a giudizio della scrivente, in linea con il mercato attuale e risponde maggiormente ai valori dell'usato, svalutati per le ridotte prestazioni energetiche.

Si considera pertanto il valore medio a nuovo pari a 640,00€/mq.

Il costo di costruzione di un capannone nuovo, che all'inizio del 2022 poteva attestarsi su 420,00€/mq, ha conosciuto negli ultimi 18 mesi bruschi rialzi legati all'aumento dei costi per le materie prime, per energia e trasporti, quantificati in un incremento del 20% e oltre. Si assume pertanto un costo unitario di costruzione pari a 520,00€/mq.

Il valore di trasformazione del lotto è pari a 120,00€/mq edificato che, rapportato alla superficie totale del lotto determina un valore di 72,00 €/mq di terreno edificabile (=120,00 €/mq * 82.763 mq / 137.938 mq).



Valore di mercato di terreni edificabili già urbanizzati

Da informazioni assunte presso operatori di mercato, il prezzo di terreni edificabili già urbanizzati nella zona di Casale sul Sile e Comuni limitrofi si attesta su 70,00€/mq. Il prezzo è stato confermato anche da indagini eseguite presso gli uffici comunali.

I costi unitari di urbanizzazione, desunti dai calcoli proposti dal PUA, si attestano su 11,33 €/mq che vengono qui ugualmente incrementati del 20% fino a 13,60€

Il valore del terreno edificabile, non urbanizzato, calcolato per differenza risulta pari a 56,40 €/mq.

Considerato che:

- nonostante l'area sia classificata dal Comune quale edificabile da circa vent'anni la trasformazione stenta ad avviarsi;
- il lotto attualmente non è contiguo alle esistenti aree produttive;
- il lotto, pur facilmente accessibile tramite strada bianca, non ha una posizione favorevole fronte strada pubblica;
- la sua trasformazione è necessariamente legata alla realizzazione del PUA, ovvero all'accordo tra più soggetti;
- i recenti e progressivi aumenti dei tassi di interesse bancario rendono più onerose le operazioni finanziarie e riducono la domanda,

la scrivente ritiene che il più probabile valore unitario, alle condizioni attuali di mercato, sia inferiore ai valori sopra determinati e pari a 52,00€/mq ovvero **7.172.776,00 €** (diconsi settemilionicentosettantaduemilasettecentosettantasei/00) **per l'intero Lotto 1.**

4.2. LOTTO 2 - terreno edificabile di 51.350 mq

4.2.1.Ubicazione e accessibilità

Comune di Casale sul Sile (TV) località San Michele.

Indirizzo: Via degli Angeli

L'immobile pignorato è un terreno edificabile attualmente non coltivato di forma regolare e accessibile dalla pubblica Via San Michele imboccando la strada bianca Via degli Angeli che volge verso sud.

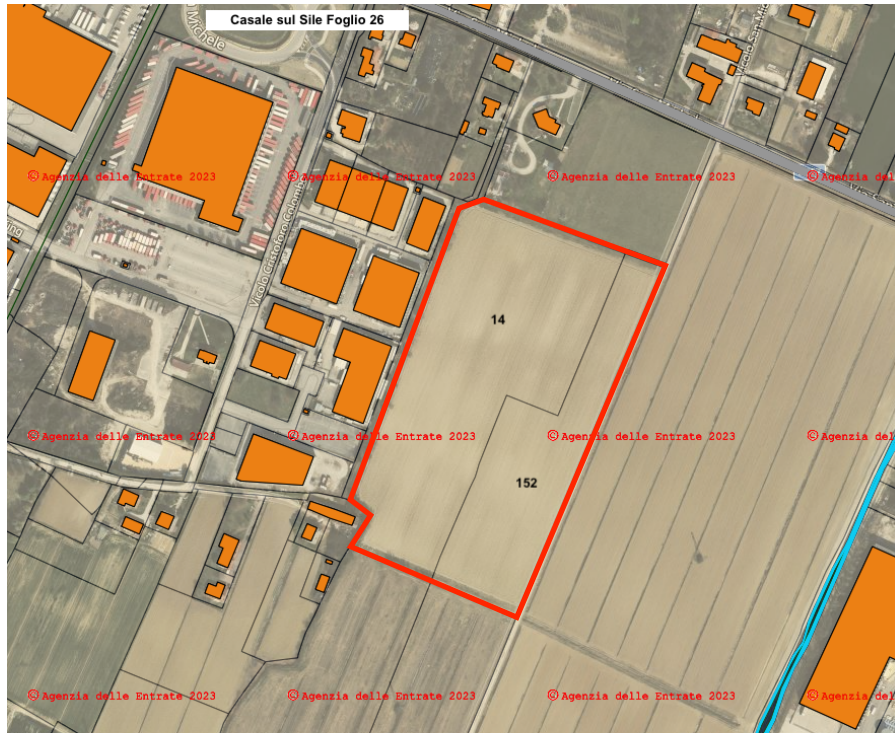
Il sito si trova in prossimità, delle due zone produttive di San Michele Vecchio a est e San Michele a ovest ed in particolare contiguo con quest'ultima.

4.2.2.Confini del lotto

Il lotto confina a sud con le particelle 153 e 148; a ovest con le particelle 331 e 52; a nord con le particelle 176, 174 e 50; a est con la particella 16. Tutte le citate particelle appartengono al Foglio 26 del Catasto Terreni di Casale sul Sile.

Si allega estratto di mappa (Allegato 08- Estratto di mappa Lotto2).



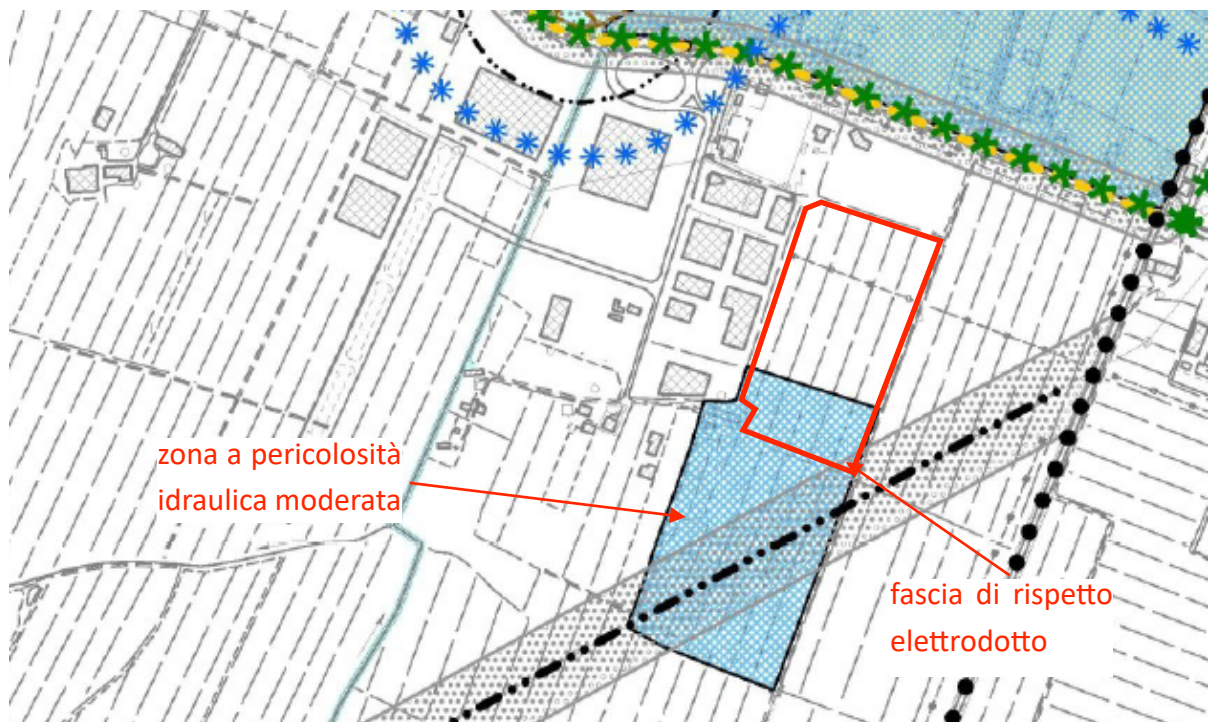


Sovrapposizione del reticolo catastale su ortofoto (da Geolive, modificato)

4.2.3. Servitù e vincoli

Sul lotto sono state costituite nell'Atto 30.07.1986, innanzi al notaio Mammuccari Rep. n. 23536, servitù di passaggio attive e passive con ogni mezzo e per tutti gli usi lungo Via degli Angeli, regolate da una sbarra.

Una piccola porzione della particella 152 ricade nella fascia di rispetto dell'elettrodotto.

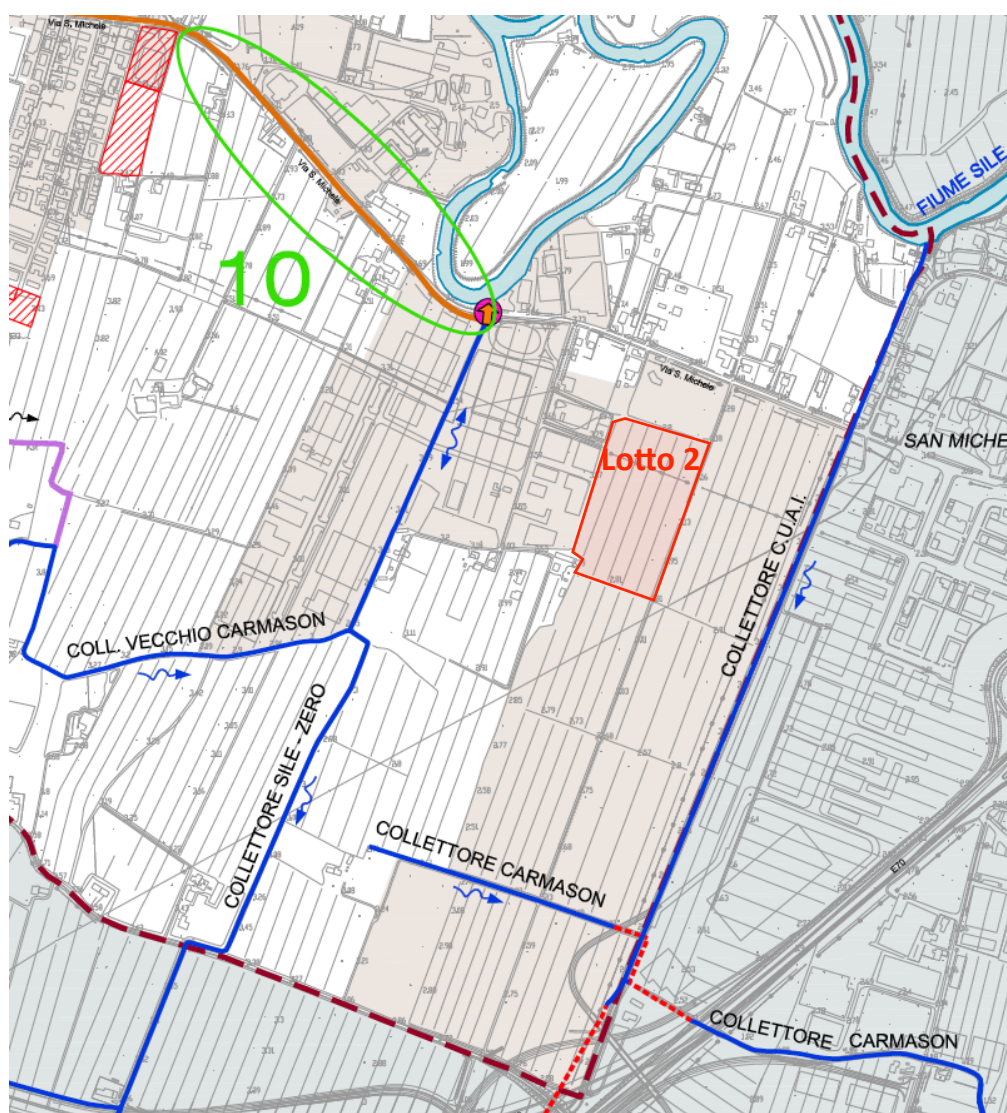


4.2.4. Destinazione urbanistica

I terreni del Lotto 1, che già il PAT del 2005 classificava come area ad urbanizzazione consolidata, sono classificati dallo strumento urbanistico vigente come ZTO D4 “Parco Tematico” destinata ad insediamenti produttivi con norma speciale. La particella 152 risulta parzialmente interessata da una servitù di elettrodotto (vedi Allegato 03 - CDU).

Il CDU rimanda agli articoli 27 e 49 delle NTO, che si riportano integralmente nell’Allegato 04 - Estratto delle NTO. Per le altre previsioni si rimanda a quanto scritto al precedente punto 4.1.4.

Anche il Lotto 2 è interamente ricompreso nel Piano Urbanistico Attuativo PUA Zona D4 “Parco Tematico” adottato con Delibera di Giunta n. 41 il 30.04.2020, del quale si allegano le Norme Tecniche di attuazione aggiornate al 28.06.2019 (Allegato 05 - NTA PUA “D4 Parco tematico”).

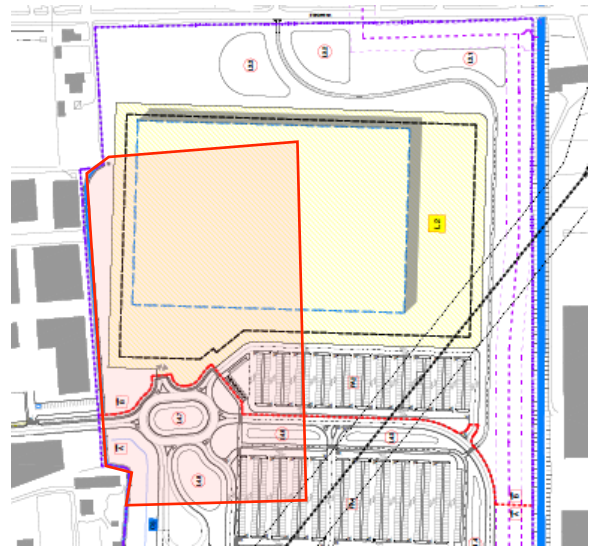


Estratto dal Piano delle Acque del Comune di Casale sul Sile, 2016. Non sono presenti criticità idrauliche (indicate da linea continua verde) sul Lotto 2





Estratto Tav B10 del PUA "aree da cedere"



Estratto Tav B11 del PUA "lotti"

4.2.5.Conformità edilizia

Sul Lotto 2 non sono presenti fabbricati.

4.2.6.Conformità catastale

Il Lotto 2 è catastalmente conforme.

4.2.7.Attuali proprietari

Attuale proprietaria del Lotto 2 per l'intero, è la ditta Esecutata che l'ha acquistata con atto redatto dal notaio Paolo Mammuccari Repertorio 114656/26583 del 28/05/2008 (Allegato 09 - nota di trascrizione atto d'acquisto).

4.2.8.Precedenti proprietari

Il precedente proprietario era:

- [REDACTED]

4.2.9.Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

Vedasi il paragrafo 3.2. ai numeri 2, 3 e 5.

4.2.10.Stato di possesso dell'immobile

I terreni al momento del sopralluogo risultavano parzialmente coperti da residui della coltivazione di soia.

Dall'indagine svolta presso l'Agenzia regionale AVEPA competente per i contratti agrari non risultano contratto di affitto (Allegato 07 - Comunicazione AVEPA).

L'immobile risulta pertanto libero.



4.2.11.Descrizione del lotto

Al lotto si accede da Via degli Angeli, strada sterrata, che si imbecca da Via San Michele. La strada è in buone condizioni di manutenzione.

Il terreno è a giacitura pianeggiante, sistemato alla larga con fossi di scolo in buona efficienza che sversano nella rete idraulica ed in particolare nel collettore Carmason a sud del Lotto.

Il Piano delle Acque comunale, redatto in collaborazione con il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive nel 2016, non rileva particolari criticità idrauliche, anche il più recente Piano di Gestione Rischio Alluvioni adottato il 21.12.2021, classifica parte del lotto in zona P1-Pericolosità idraulica moderata e in parte in zona a pericolosità idraulica media P2.

4.2.12.Divisibilità

Il lotto si estende su 5,135 ettari di superficie, tuttavia la scrivente ritiene di non frazionarlo per non ostacolare la possibile realizzazione del PUA.

4.2.13.Stima del valore di mercato

Premesso che anche per il Lotto 2 vale quanto scritto per il Lotto 1, che il Rcf è pari al 60%, pertanto la superficie coperta massima edificabile è pari a 30.810 mq (= 51.350 mq * 0,60) ma considerato anche che:

- il lotto attualmente è contiguo alle esistenti aree produttive;
- il lotto è situato a breve distanza (150 m circa) dalla strada pubblica principale Via San Michele, collegato ad essa con una ampia e ben tenuta strada bianca;
- la dimensione più ridotta rispetto al Lotto 1 consente ad una maggiore platea di operatori di partecipare all'incanto,

la scrivente ritiene che il più probabile valore unitario, alle condizioni attuali di mercato, sia pari al valore sopra determinato ovvero pari a 56,40 €/mq ovvero **2.896.140,00 €** (diconsi duemilioniottocentonovantaseimilacentoquaranta/00) **per l'intero 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 20% rispetto al più probabile valore di mercato.

La valutazione finale è, quindi, così determinata:

<i>Valore di mercato LOTTO 1</i>	7.172.776,00 €
Ribasso applicato per vendita forzata (-20%)	- 1.434.555,20 €
Valore del Lotto 1 in vendita forzata	5.738.220,80 €
<i>Valore di mercato LOTTO 2</i>	2.896.140,00 €
Ribasso applicato per vendita forzata (-20%)	- 579.228,00 €
Valore del Lotto in vendita forzata	2.316.912,00

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. e, in assenza di osservazioni formali pervenute alla scrivente entro la data odierna, la sottoscritta esperta estimatrice, con la redazione della presente relazione di stima composta da 18 pagine oltre all'allegato fotografico e n. 9 documenti allegati, ritiene di aver diligentemente adempiuto al proprio compito e resta a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Treviso, 29 maggio 2023

Giulia di Thiene
dottore agronomo

