

STUDIO GRANELLO

Dott. geom. GIORGIO GRANELLO
CF. GRNGRG57R16L407X
P.IVA 01731530265
codice destinatario SUBM70N
giorgio@studiogranello.it

V.le della Repubblica, 253/E
31100 Treviso (TV)
tel. 0422-430940
info@studiogranello.it
www.studiogranello.it

ing. MARZIA PAVAN
CF. PVNMRZ80C68L407T
P.IVA 04294380268
codice destinatario USAL8PV
marzia@studiogranello.it

TRIBUNALE di TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 400/2023

Procedente

[REDACTED]
Avv. Laura Bonfanti

Intervenuti

Giudice: dott. Leonardo BIANCO

Prossima Udienza: 22 ottobre 2025 ore 10.20



SOMMARIO

PREMESSA.....	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.....	4
UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI.....	6
DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA.....	7
SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.....	7
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	8
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	9
DESCRIZIONE dei BENI	10
LOTTO 1)	11
Finiture e stato conservativo	12
Accertamenti urbanistici	15
Conformità edilizia.....	16
Conformità catastale.....	17
Superficie Commerciale.....	18
LOTTO 2)	19
Accertamenti urbanistici	21
Superficie Commerciale.....	21
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	22
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	23
CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE.....	24
ELENCO ALLEGATI.....	25

PREMESSA

Con provvedimento notificato il 02/09/2024 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Leonardo Bianco nominava lo scrivente geom. Giorgio Granello, con studio in Treviso Viale della Repubblica 253/E, quale esperto stimatore per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo l'invio telematico per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, che veniva inoltrato dallo scrivente il 03/09/2024.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, lo scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche catastali con richiesta di visure, estratti di mappa e planimetrie catastali; richiedeva altresì copia degli atti di provenienza e depositava in data 11/10/2024 istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Quest'ultimo fissava un appuntamento per il giorno 05/11/2024 per la visione dei documenti, che venivano successivamente inviati in data del 06/11/2024. Si procedeva inoltre con la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica e con la verifica, presso l'Agenzia delle Entrate, dell'esistenza di eventuali contratti di locazione, richieste che venivano evase rispettivamente in data del 27/02/2025 e del 07/11/2024. Ulteriormente, preso atto della presenza di vigneti tra i beni pignorati, si procedeva anche a eseguire un accesso agli atti presso l'AVEPA di Treviso.

Reperita la documentazione necessaria, lo scrivente contattava il Custode della procedura, al fine di eseguire il necessario sopralluogo presso gli immobili che, stante la difficoltà a contattare gli esecutati, veniva realizzato in data 17/04/2025; in quella sede si procedeva quindi ad una ricognizione dei beni,

eseguendo il rilievo metrico e fotografico degli stessi.

-O-O-O-

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 30/10/2023 Rep. 7500 del Tribunale di Treviso, trascritto il 15/11/2023 ai numeri RG 42193/ RP 30369, sono stati pignorati i beni identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Cappella Maggiore (TV)**

NUOVO CATASTO TERRENI – FOGLIO 8

1) Mn. 847 – Vigneto – classe U – Sup. 1.18.53 – RD € 143,86 – RA € 79,58

Prato – classe 01 – Sup. 0.24.12 – RD € 13,08 – RA € 7,47

2) Mn. 849 – Vigneto – classe U – Sup. 1.03.80 – RD € 125,98 – RA € 69,69

Prato – classe 03 – Sup. 0.08.13 – RD € 2,52 – RA € 2,10

3) Mn. 850 – Vigneto – classe U – Sup. 2.50.28 – RD € 303,76 – RA € 168,04

4) Mn. 853 – Vigneto – classe U – Sup. 1.81.40 – RD € 220,16 – RA € 121,79

Prato – classe 03 – Sup. 0.43.20 – RD € 13,39 – RA € 11,16

Bosco Ceduo – classe U – Sup. 0.21.24 – RD € 3,29 – RA € 0,66

5) Mn. 829 – Ente Urbano – Sup. 0.05.21

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO – Sezione B Foglio 3 ai seguenti:

6) Mn. 829 – cat. D/10 – Rendita € 736,50 – Via Rive Zacchi – Piano T

Si precisa che il mn. 850 è stato suddiviso nei mappali 854 e 855 a seguito del frazionamento n. 37042.1/2019 del 03/04/2019.

-O-O-O-

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

I beni oggetto di pignoramento sono identificabili al Catasto del Comune di Cappella Maggiore (TV) ai seguenti:

NUOVO CATASTO TERRENI – FOGLIO 8

- 1) Mn. 847 – Vigneto – classe U – Sup. 1.18.53 – RD € 143,86 – RA € 79,58

Prato – classe 01 – Sup. 0.24.12 – RD € 13,08 – RA € 7,47

- 2) Mn. 849 – Vigneto – classe U – Sup. 1.03.80 – RD € 125,98 – RA € 69,69

Prato – classe 03 – Sup. 0.08.13 – RD € 2,52 – RA € 2,10

- 3) Mn. 854 – Vigneto – classe U – Sup. 2.41.60 – RD € 293,22 – RA € 162,21

- 4) Mn. 855 – Vigneto – classe U – Sup. 0.08.68 – RD € 10,53 – RA € 5,83

- 5) Mn. 853 – Vigneto – classe U – Sup. 1.81.40 – RD € 220,16 – RA € 121,79

Prato – classe 03 – Sup. 0.43.20 – RD € 13,39 – RA € 11,16

Bosco Ceduo – classe U – Sup. 0.21.24 – RD € 3,29 – RA € 0,66

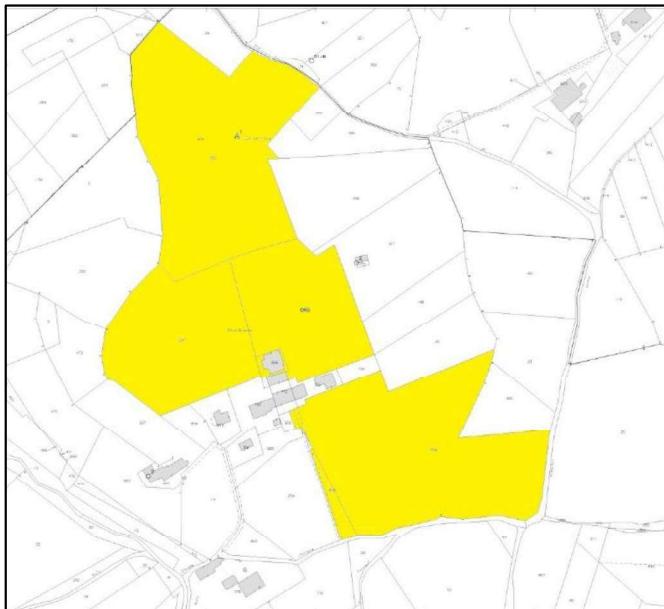
- 6) Mn. 829 – Ente Urbano – Sup. 0.05.21

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO – Sezione B Foglio 3 ai seguenti:

- 7) Mn. 829 – cat. D/10 – Rendita € 736,50 – Via Rive Zacchi – Piano T



Fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps]



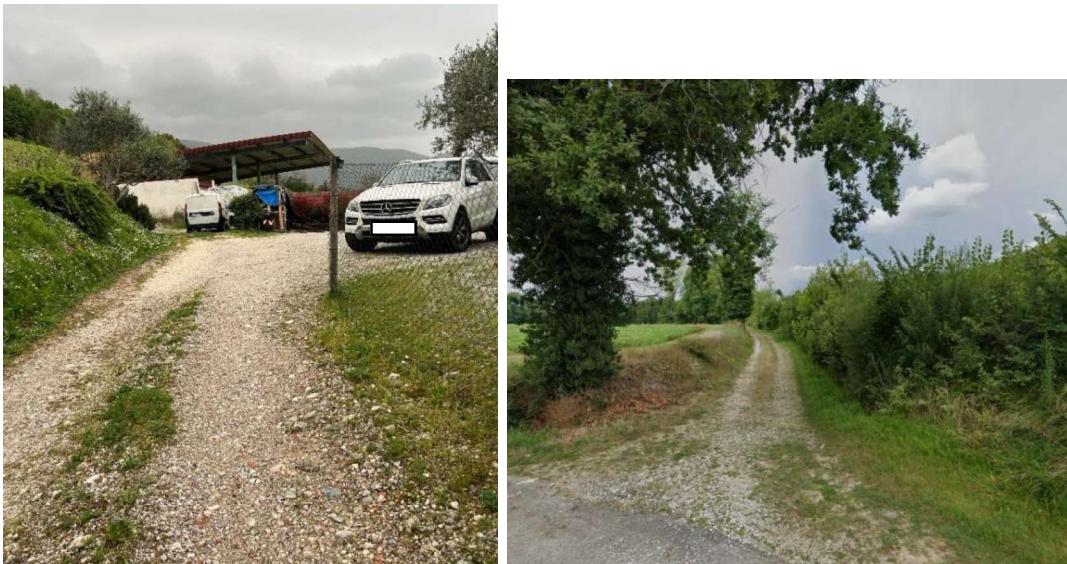
Estratto di mappa

CONFINI: i mn. 847, 829, 849 e 853 confinano a NORD con i m.n. 513 del foglio 6, con il m.n. 28 del foglio 8 e con Via Prà da Forno, a EST con i mn. 334, 325, 336, 327 e 199; a SUD con i mn. 754, 753, 772, 758, 839 e 694, a OVEST con i m.n. 207, 473, 352 e 3 del foglio 8 e con il m.n. 277 del foglio 6. I m.n. 854 e 855 confinano a NORD con i m.n. 753, 754, e 20, a EST con i mn. 20, 406 e con Via Prà da Forno; a SUD con strada vicinale, a OVEST con i m.n. 254, 805, 328.

-O-O-O-

UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono situati in comune di Cappella Maggiore (TV); ai mappali n. 829, 847, 849 e 853 si accede da Via Rive Zacchi per il tramite di una strada bianca, mentre i mn. 854 e 855 sono accessibili da Via Pra' da Forno.



Accesso da Via Rive Zacchi e da Via Pra' Da Forno

-O-O-O-

DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati in forza dell'atto di compravendita redatto dal notaio dott. Guido Bevilacqua di Pordenone in data del 08/05/2018 rep. 52178 e trascritto in data 21/05/2018 ai nn. RG 17347/RP 12450.

-O-O-O-

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Dalle verifiche eseguite presso dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso si rileva la costituzione delle seguenti formalità a favore del mappale 829:

- **TRASCRIZIONE del 03/10/2013 – RG 29285/RP 20069:** costituzione di diritti reali a titolo oneroso derivanti dalla Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del notaio dott. De Carlo Sabby di Vittorio Veneto (TV) Rep. 7287/4082 del 24/09/2013 con la quale veniva costituita servitù di transito a piedi e con qualsiasi mezzo per l'accesso e il recesso, nonché di

condotta per il passaggio delle reti tecnologiche.

Si segnalano inoltre le seguenti servitù passive a carico dei beni pignorati:

- **TRASCRIZIONE del 14/08/1944 - RG 3163/RP 2642, RG 3164/RP 2643**
e RG 3165/RP 2644 - servitù di transito costituita con atto in data 7 agosto 1944 n. 6099 rep. del notaio Alfonso Vascellari, registrato a Vittorio Veneto il giorno 11 agosto 1944 al n. 41 mod. I vol. 96,
- **TRASCRIZIONE del 22/09/1966 – RG 14487/RP 13104** - servitù di passaggio costituita con atto in data 3 settembre 1966 n. 4179 rep. del notaio Corrado Iosa, registrato a Vittorio Veneto il 17 settembre 1966 al n. 983,
- **TRASCRIZIONE del 13/11/1992 – RG 29108/RP 21901** – servitù di edificabilità costituita con atto in data 22 ottobre 1992 n. 37273 rep. del notaio Maurizio Bianconi di Treviso;
- **TRASCRIZIONE del 06/12/1995 – RG 32046/RP 23930** – vincolo "non aedificandi" costituito con atto in data 8 novembre 1995 n. 83520 rep. del notaio Roberto Blandaleone, registrato a Vittorio Veneto il 14 novembre 1995 al n. 773 serie 2
- **TRASCRIZIONE del 15 maggio 1998 ai RG 14461/RP 10558** - servitù di non edificazione costituita con atto in data 7 maggio 1998 n. 65354 rep. del notaio Maurizio Bianconi di Treviso,
- Oltre alle servitù di passaggio costituite con atto in data 26 giugno 2009 n. 4387/2165 rep. del notaio Sabby De Carlo di Vittorio Veneto.

-O-O-O-

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della documentazione ipotecaria allegata in atti e delle verifiche personalmente eseguite dallo scrivente attraverso il portale dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni oggetto di pignoramento:

- **ISCRIZIONE del 21/05/2018 - RG 17353/ RP 2628:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto del notaio dott. Guido Bevilacqua di Pordenone Rep. n. 52179/38840 del 08/05/2018 a favore di [REDACTED] per l'importo complessivo di € 2.600.000,00;
- **TRASCRIZIONE del 15/11/2023 - RG 42193/ RP 30369:** verbale di pignoramento immobili emanato in data del 30/10/2023 dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. 7500 a favore di [REDACTED] (CF. [REDACTED])

-○-○-○-

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso formale richiesta di accertamento dell'esistenza di contratti di locazione o comodato stipulati dagli Esecutato con riferimento ai dati catastali degli immobili, a cui è seguita risposta in data 07/11/2024 nella quale veniva comunicata l'esistenza del contratto di affitto di fondo rustico registrato presso

I l'Ufficio di Portogruaro (VE) al n. 2531 serie 3T in data del 03/06/2024 stipulato in data 31/05/2024 di durata dal 31/05/2024 al 30/05/2033 con canone complessivo pari ad € 400.000,00.

-O-O-O-

DESCRIZIONE dei BENI

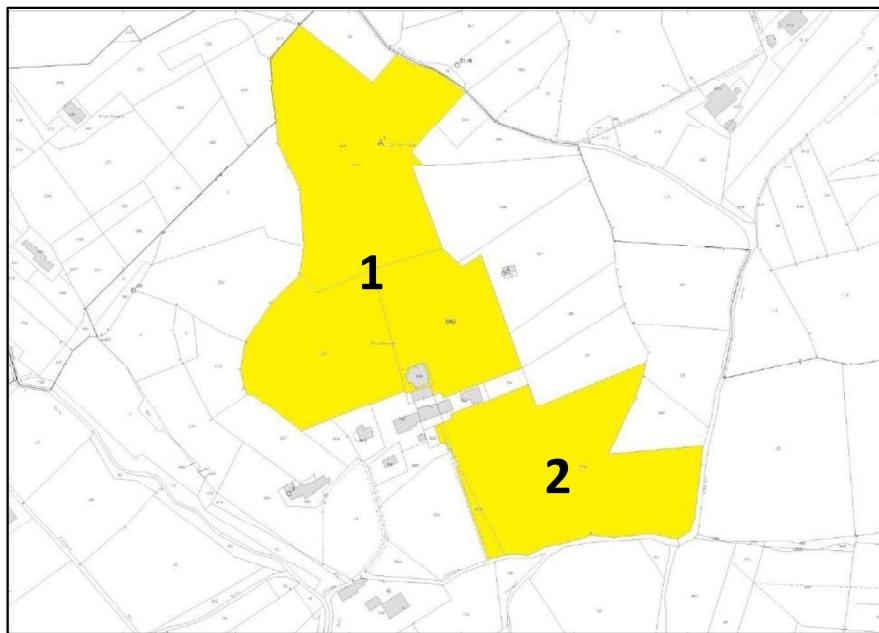
Trattasi di un fabbricato costituito da un'ampia tettoia, parzialmente chiusa, adibita a ricovero attrezzi con adiacente magazzino e corte scoperta esclusiva, sito a Cappella Maggiore (TV) in Via Rive Zacchi, oltre ad alcuni terreni prevalentemente coltivati a vigneto.

Data la conformazione dei beni pignorati, si ritiene di dividere i beni in due lotti:

LOTTO 1) → Foglio 8: Mn. 847 - 849 - 853 – 829;

Sezione B Foglio 3 - Mn. 829

LOTTO 2) → Foglio 8: Mn. 854 - 855



-O-O-O-

LOTTO 1)

Il Lotto 1 si compone del fabbricato (mn. 829) e dei terreni a vigneto posti a nord, in aderenza allo stesso (mn. 847, 849 e 853).

L'immobile si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è composto da un'ampia tettoia con copertura metallica, e da una porzione chiusa costituita da un ricovero attrezzi, un magazzino per il deposito dei presidi sanitari ed un w.c.



Fabbricato su mn. 829



Vigneti

Il rilievo metrico svolto nel fabbricato, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore comprensione della distribuzione degli spazi (vd. Allegato 3), ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

<i>Descrizione vano</i>	<i>sup. netta rilevata (mq)</i>
RICOVERO ATTREZZI 1(tamponamenti laterali)	192,21
RICOVERO ATTREZZI 2 (tettoia aperta sui lati)	86,79
RICOVERO ATTREZZI 3	12,76
MAGAZZINO (PRESIDI SANITARI)	6,13
W.C.	2,92
CORTE ESCLUSIVA	231,00

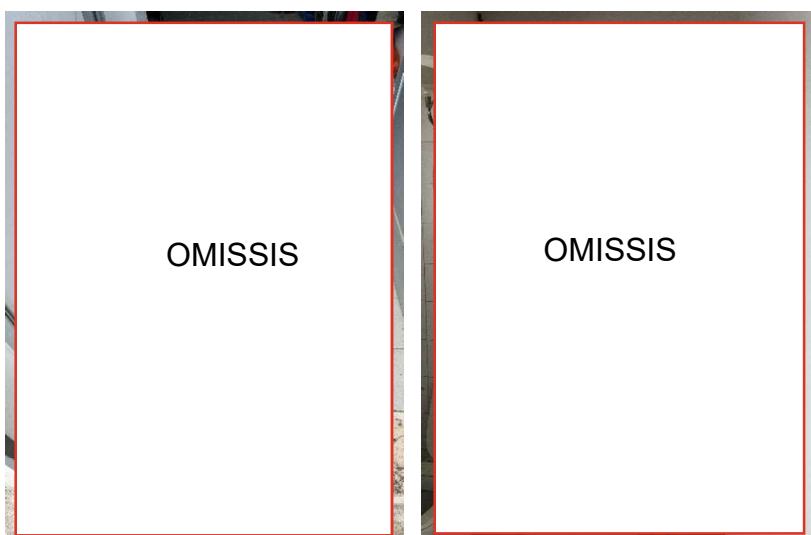
Le destinazioni d'uso dei locali sopra indicate rispecchiano quanto rilevato nel corso del sopralluogo svolto.

-O-O-O-

Finiture e stato conservativo

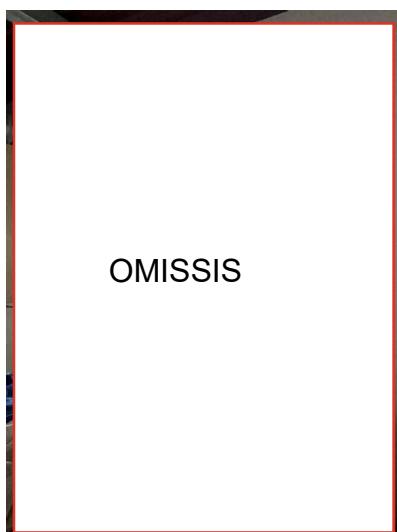
Nel corso del sopralluogo svolto è stato possibile rilevare le seguenti *finiture e dotazioni impiantistiche*:

- **RIVESTIMENTI** → piastrelle in ceramica all'interno del Ricovero attrezzi 3, del Magazzino e del W.C, in quest'ultimo anche a parete; la pavimentazione della tettoia è in cemento, così come parte della corte esclusiva fronte tettoia;

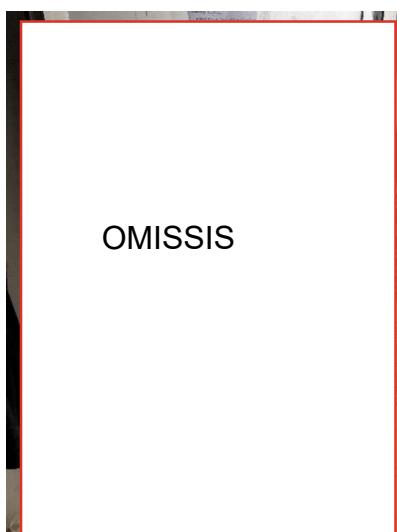




- **SERRAMENTI** → sia esterni che interni in metallo; grate metalliche sono presenti nelle finestre e nel portoncino d'ingresso;



Serramenti esterni



Porte interne

- **IMPIANTI** → nel corso del sopralluogo si è preso atto della presenza di un boiler per l'acqua calda installato nel WC.



Porte interne e boiler

Nel complesso il fabbricato si presenta in buono stato, sebbene internamente si rilevi la presenza di umidità di risalita in vari punti.



Particolare interni

-○-○-○-

Dalla lettura dello Schedario agricolo fornito dall'AVEPA si rileva che, per quanto concerne i mappali 847 – 849 – 853, le varietà di vigneto presenti sono

Pinot Grigio G. con data d'impianto 30/06/2014, Glera con data d'impianto 01/03/2001 e Chardonnay con data d'impianto 31/07/2014

-O-O-O-

Accertamenti urbanistici

A seguito di richiesta di accesso agli atti, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cappella Maggiore ha fornito le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 5804 del 21/11/2011** per costruzione annesso rustico;
- **Richiesta di Agibilità prot. n. 171 depositato in data del 05/01/2013.**

Dal *Certificato di Destinazione Urbanistica* rilasciato dal Comune di Cappella Maggiore si evince che i terreni del presente lotto risultano così classificati nel vigente strumento urbanistico:

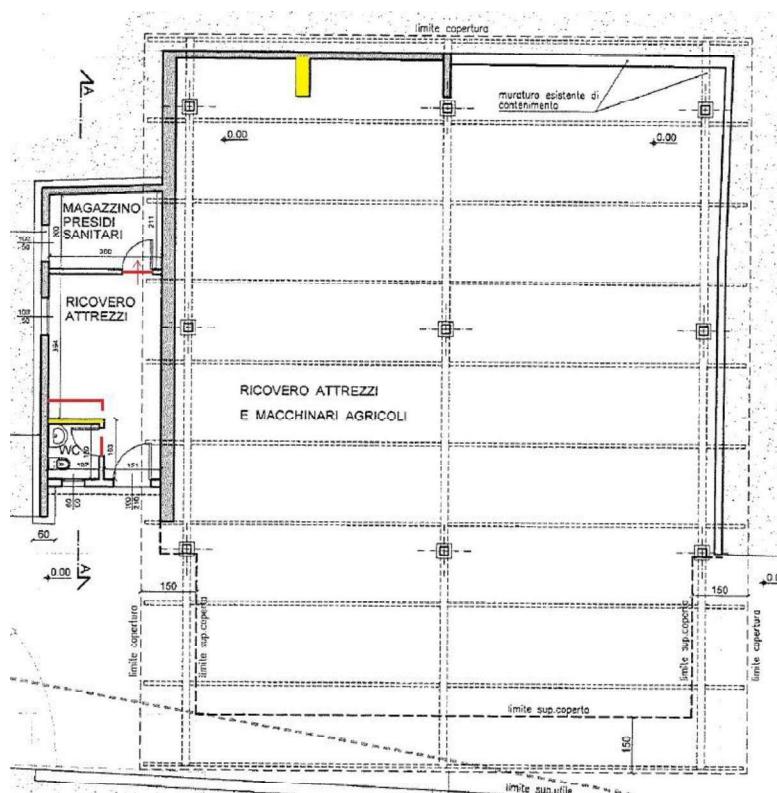
- mn. 829 ricade **parte** in “Z.T.O. E 4 – ambito agricolo e parte in Z.T.O. E 6 – borgo rurale”, le cui prescrizioni urbanistiche sono dettate rispettivamente dagli artt. 32, 36, 40 e 41 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi adottato e vigente;
- mn. 847 e 849 ricadono **parte** in “Z.T.O. E 1 ambito agricolo vincolato e parte in Z.T.O. E 4 ambito agricolo” le cui prescrizioni urbanistiche sono dettate rispettivamente dagli artt. 32, 33 e 36 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi adottato e vigente;
- mn. 853 ricade in “Z.T.O. E 1 – ambito agricolo vincolato” di cui parte in “viabilità esistente pubblica o di uso pubblico – fasce di rispetto, vincolo paesaggistico D. Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985) zone boscate (art.142, lett.

g)) e in area non idonea ai fini edificatori (P.A.T.)”, le cui prescrizioni urbanistiche sono dettate rispettivamente dagli artt. 32, 33, 58, 63 e 66 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi adottato e vigente;

-O-O-O-

Conformità edilizia

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato con lo stato autorizzato dalla **Permesso di Costruire n. 5804 del 21/11/2011** ha evidenziato alcune piccole difformità, e precisamente:



Schema rossi/gialli

- WC e RICOVERO ATTREZZI 3 → la parete divisoria trai due vani è spostata verso nord, con aumento della superficie netta di pavimento del WC e conseguente riduzione di quella del vano limitrofo;
- MAGAZZINO → presente un gradino tra il vano e il Ricovero Attrezzi 3;

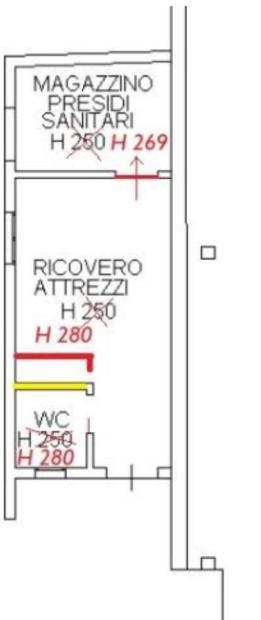
- RICOVERO ATTREZZI 1 → il muro di contenimento lato nord-ovest è lineare e non presenta la spalletta indicata in progetto;
- ALTEZZE NETTE INTERNE → rilevata in 280 cm nel WC e nel RICOVERO ATTREZZI 3, in 269 cm nel MAGAZZINO, contro i 250 cm autorizzati.

Si ritiene che le difformità sopra elencate possano essere regolarizzate previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e la corresponsione della sanzione amministrativa (minima prevista in € 1.000,00, salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio tecnico comunale al termine dell'istruttoria); i costi della prestazione professionale del tecnico incaricato per la predisposizione e deposito di tale pratica si stima forfettariamente in € 2.000,00 (esclusi oneri fiscali e spese vive).

-○-○-○-

Conformità catastale

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con la planimetria catastale ha rilevato parte delle difformità già riscontrate nel paragrafo precedente, e precisamente lo spostamento della parete tra WC e RICOVERO ATTREZZI 3, il gradino interno nel MAGAZZINO, le altezze nette di WC, RICOVERO ATTREZZI 3 e MAGAZZINO.



Schema rossi/gialli

Per regolarizzare la planimetria catastale si dovrà pertanto procedere alla presentazione di una pratica DOCFA di variazione catastale ad un costo che si identifica in € 70,00/planimetria quale tributo catastale, salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio preposto, oltre a € 1.000,00 (esclusi oneri fiscali e spese vive) relativi alla prestazione professionale del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica catastale.

-○-○-○-

Superficie Commerciale

In considerazione delle destinazioni d'uso e delle altezze nette rilevate lo scrivente ritiene che, previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la superficie commerciale del mappale 829 possa identificarsi in **274 mq**, essendo stata così determinata:

	<i>mq lordi</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
VANI PRINCIPALI PT	231,87	1,00	231,87
TETTOIA (APERTA) PT	87,17	0,35	30,51
AREA SCOPERTA (sup. catastale)	231,00	0,05	11,55

273,93

Per quanto concerne i rimanenti mappali 847, 849, e 853 si ritiene di considerare la superficie catastale pari a **50.042,00 mq.**

-O-O-O-

LOTTO 2)

Il Lotto 2 è costituito dai terreni agricoli identificati con i mn. 854 e 855, che risultano separati dai beni ricompresi nel Lotto 1 da altre proprietà di ditte terze; nel corso del sopralluogo si è preso atto che i terreni sono coltivati a vigneto.



Dalla lettura dello Schedario agricolo fornito dall'AVEPA si evince che le varietà di vigneto presenti nel mappale 854 sono Pinot Grigio G. con data d'impianto

30/06/2014 e Glera con date d'impianto 15/06/2008, 17/06/2010 e
31/07/2014.

-O-O-O-

Nel corso del sopralluogo svolto è stato possibile rilevare la presenza di un piccolo bacino d'acqua, protetto e recintato su tutti i fronti grazie ad una rete metallica su pali in legno infissi sul terreno; non è stato possibile accedere a tale area, ma dall'esterno si rileva la presenza di un piccolo manufatto posto a protezione di impianti (presumibilmente pompa di sollevamento), probabilmente utilizzati per l'irrigazione dei terreni.

Nel complesso, la superficie recintata copre una superficie di circa 2.800 mq (misurazione eseguita tramite Google Earth).



-O-O-O-

Accertamenti urbanistici

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cappella Maggiore si evince che i terreni risultano così classificati nel vigente strumento urbanistico:

- mn. 854 ricade la maggior parte in “Z.T.O. E1 – ambito agricolo vincolato e parte in Z.T.O. E 4 – ambito agricolo”, di cui parte in “viabilità esistente pubblica o di uso pubblico – fasce di rispetto”, le cui prescrizioni urbanistiche sono dettate rispettivamente dagli artt. 32, 33, 36 e 66 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi adottato e vigente;
- mn. 855 ricade tutta in “Z.T.O. E 4 ambito agricolo”, di cui parte in “viabilità esistente pubblica odi uso pubblico – fasce di rispetto”, le cui prescrizioni urbanistiche sono dettate rispettivamente dagli artt. 32, 36 e 66 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi adottato e vigente;

-○-○-○-

Superficie Commerciale

Al fine di determinare la superficie commerciale del Lotto 2, la superficie catastale complessiva è stata suddivisa in due porzioni, quella adibita a vigneto e quella occupata dal “laghetto”, e pertanto

mq lordi	
AREA A VIGNETO	22.228,00
AREA “LAGHETTO”	2.800,00

-○-○-○-

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nello stimare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati sono state innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche dei beni* definite dalla superficie commerciale, dalle finiture e dallo stato conservativo rilevato dei beni immobili e delle coltivazioni presenti sui terreni; successivamente vanno considerate le *caratteristiche del compendio* in cui si collocano tali unità, valutando quindi le caratteristiche generali del fabbricato sia sotto il profilo statico-conservativo sia di conformazione e destinazione d'uso delle unità di cui è composto, nonché sulla posizione all'interno dell'ambito del territorio comunale e sulla sua accessibilità; per quanto concerne la valutazione dei terreni sono state considerate le varietà presenti con le relative date d'impianto, necessarie per la stima dei cicli produttivi delle stesse, oltre alla conformazione dei terreni e alla loro posizione nel territorio.

Alla luce quindi di tutto ciò, considerate le specifiche caratteristiche e condizioni dei beni oggetto della presente così come sopra descritti, lo scrivente ha valutato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Cappella Maggiore al fine di verificare la capacità del mercato ad accogliere i beni oggetto della presente stima e valutarne l'appetibilità.

Tramite il confronto con beni simili attualmente inseriti nel libero mercato delle compravendite, sono stati quindi individuati i seguenti **valori di mercato unitari**:

- Fabbricato in € 400,00/mq commerciali
- Vigneti in € 150.000,00/HA
- terreno agricolo occupato dal "laghetto" in € 4,00/mq

si precisa che nel determinare tale valore unitario sono già state considerate le attuali condizioni conservative delle unità e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dei beni nonché alla sistemazione dei danni riscontrati, così come forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

Pertanto:

VALORE DI MERCATO

LOTTO 1:

$274 \text{ mq} \times € 400,00 = € 109.600,00$ (centonovemilaseicento/00 euro).

$\text{HA } 5.00.42 \times € 150.000,00 = € 750.630,00$ (settecentocinquantamilaseicento-trenta/00 euro).

TOTALE LOTTO 1 € 860.230,00 (ottocentosessantamiladuecentotrenta/00)

LOTTO 2

$\text{Ha } 2.22.28 \times € 150.000,00 = € 333.420,00$ (trecentotrentatremilaquattrocentoventi/00 euro).

$2.800,00 \text{ mq} \times € 4,00 = € 11.200,00$ (undicimiladuecento/00 euro).

TOTALE LOTTO 2 € 344.620,00 (trecentoquarantaquattromilaseicento-venti/00)

-○-○-○-

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Tuttavia, è necessario considerare che i beni oggetto del presente elaborato non saranno immessi nel libero mercato delle compravendite, ma saranno oggetto di vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità

di vendita (vd. assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a visionare l'immobile, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.).

Tali aspetti devono pertanto essere considerati al fine di determinare il valore di vendita forzata dei beni pignorati, che si ottiene previa applicazione, al valore di mercato sopra determinato, di un coefficiente in diminuzione che nel caso specifico si ritiene congruo stabilire in **-20%**.

Pertanto:

VALORE DI VENDITA FORZATA dei BENI PIGNORATI

LOTTO 1 € 860.230,00 - 20% = € 688.184,00 (seicentoottantottomilacentoottantaquattro/00 euro)

LOTTO 2 € 344.620,00 - 20% = € 275.696,00 (trecentoquarantaquattromilaseicentoventi/00)

Si ribadisce che nel determinare il suddetto valore unitario sono già state considerate le attuali condizioni conservative delle unità e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dei beni, così come forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

-○-○-○-

CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Come segnalato, è presente un contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 31/05/2024 e registrato il 03/06/2024, successivamente quindi alla trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuta il **15/11/2023**. Il contratto, pertanto, non risulta opponibile alla procedura.

Il contratto ha decorrenza dal 31/05/2024 al 30/05/2033 , e prevede un canone di locazione pari a € 400.000,00 per l'intera locazione (pari a € 44.444,00 annuali) che, sulla base del valore di mercato stimato (i.e. € 1.204.850,00) può ritenersi congruo (rendita pari a ca. 3,7%) trattandosi di fondo agricolo

In fede.

Treviso, 22 settembre 2025

il perito estimatore
geom. Giorgio Granello

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Anagrafica esecutati

Allegato 2 - Documentazione catastale

Allegato 3 - Rilievo stato di fatto

Allegato 4 - Relazione fotografica

Allegato 5 - Documentazione edilizia

Allegato 6 – Atto di provenienza

Allegato 7 – Certificato AVEPA

Allegato 8 – Esito ricerche Agenzia Entrate

Allegato 9 – Scheda di vendita