

# TRIBUNALE di PADOVA

G.E. Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### Esecuzione immobiliare n. 36/2022 riunita alla 94/2021

A seguito dell'ordinanza del 18/09/2024 si procede all'aggiornamento dell'elaborato peritale con la riunione della procedura E.I. 36/2022 alla originaria EI 94/2021.

Il presente documento annulla e sostituisce la precedente relazione depositata agli atti.

promossa da:

... con sede legale in  
... con C.F. e P. ...), rappresentata e difesa dall'  
... del Foro di Padova [Codice Fiscale ...], indirizzo P.E.C.  
...], ed elettivamente domiciliata presso lo studio di  
quest'ultimo in  
poi sostituita con intervento ex art.111 c.p.c. da ... l. a mezzo del suo  
procuratore (... in l., ... i presso il suo studio

1

contro:

... nat ... C ... e ivi residente in ... F.  
... nat ... i, ivi residente in ...



## INDICE

1.	INDAGINI SVOLTE .....	3
2.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL' ISTANZA DI VENDITA.....	3
3.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (C.F.).	4
4.	CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL' ATTO DI PIGNORAMENTO E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI .....	4
5.	STATO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO .....	4
6.	RISULTANZE IPOTECARIE: TRASCRIZIONI A FAVORE, TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE, ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	5
7.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE .....	5
8.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA' .....	6
9.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA .....	7
10.	CONFINI DI PROPRIETA' .....	8
11.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI .....	8
12.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI .....	10
13.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI .....	11
14.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE ..	11
15.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE .....	13
16.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA .....	13
17.	FORMAZIONE DEL LOTTO .....	13
18.	STIMA DEL VALORE DEI LOTTI .....	13
19.	CONCLUSIONI .....	15



## 1. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dai pignoramenti e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto, sono state effettuate delle visure presso **l'Agenzia delle Entrate di Padova**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti mancanti e più precisamente:

- estratti di mappa Catasto Terreni;
- estratto visura catastale per soggetto;
- copia planimetrie Catasto Fabbricati;
- aggiornamento visure ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni).

Sono state effettuate ispezioni presso **l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgoricco** per una verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T.A.;
- titoli abilitativi.

Sono state effettuate ispezioni presso **la Conservatoria dei registri immobiliari di Padova** per una verifica delle formalità pregiudizievoli.

E' stato richiesto all'ufficio anagrafe del comune di Borgoricco PD:

- copia dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio per **[REDACTED]** dal quale risulta che con atto in data [REDACTED] a rogito del notaio [REDACTED] del distretto notarile di PADOVA [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] hanno optato per il regime della separazione dei beni.

Durante il sopralluogo sono stati identificati alcuni degli elementi degni di nota ed è stato effettuato il servizio fotografico, che si produce in allegato alla presente relazione.

## 2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL' ISTANZA DI VENDITA

Con il secondo atto di pignoramento immobiliare in data 3 dicembre 2021 e successiva istanza di vendita venivano colpiti i immobili di proprietà del **[REDACTED]** (per la quota di ½) e **[REDACTED]** (per la quota di ½)

Beni colpiti:





depositata agli atti, redatta dal Dott. \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_ ce riferita alla procedura esecutiva nei confronti di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

**6. RISULTANZE IPOTECARIE: TRASCRIZIONI A FAVORE, TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE, ISCRIZIONI IPOTECARIE**

Si rimanda all'aggiornamento della relazione notarile prodotta in data 7 marzo 2022 e depositata agli atti, redatta dal Dott. \_\_\_\_\_ Notaio in Lecce riferita alla procedura esecutiva nei confronti di \_\_\_\_\_.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare una ispezione di aggiornamento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 15.12.2024 riscontrando che successivamente alla data del 24.03.2021<sup>1</sup>, limitatamente ai beni di nostro interesse è stata inserita la seguente formalità:

- **nota di trascrizione** Registro generale n. 6865 - Registro particolare n. 4620 del 24/02/2022 (allegato 5).

A favore

\_\_\_\_\_, -sede R \_\_\_\_\_ /- Codice fiscale \_\_\_\_\_, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

Contro

\_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ ( ) Codice fiscale \_\_\_\_\_, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2

Contro

\_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_ Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2.

**7. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE**

**A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL PI**

In base al vigente Piano degli Interventi del Comune di Borgoricco, l'unità ricade in Zona Agricola, in parte nella sottozona E3 ad elevata frammentazione fondiaria e ambito ed in parte nella sottozona E2.

<sup>1</sup> Data indicata dal notaio nella relazione notarile



Le norme di riferimento sono riportate all'articolo 8 delle N.T.O. (allegato 6).

## B) PRATICHE EDILIZIE

L'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgoricco effettuato in data 04.05.2021 ha consentito di risalire ai seguenti documenti:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 136/2012 presentata in data 27.07.2012 da [REDACTED] per interrimento vasche (allegato 7)

La richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non ha avuto esito positivo, poiché la pratica edilizia n. 202/93, relativa alla realizzazione delle serre, non è risultata presente all'interno del fascicolo e non è stato possibile reperirne una copia. La successiva SCIA n. 136/2012 riguarda la sistemazione esterna con l'interrimento di alcune vasche e non riporta la rappresentazione degli immobili con piante quotate e sezioni. Sono stati fatti numerosi solleciti all'ufficio tecnico del comune per riuscire a reperire la pratica mancante ma sembra che non riescano a rinvenirla all'interno dei fascicoli dell'archivio.

Le serre sono attualmente occupate ed in uso, gli impianti, sebbene datati, sono funzionanti e normalmente utilizzati, la conformità alle normative vigenti dovrebbe essere comunque verificata con l'ausilio di un tecnico specializzato<sup>2</sup>.

A seguito della richiesta di aggiornamento della perizia lo scrivente ha effettuato in data **21 febbraio 2025** un nuovo sopralluogo presso l'immobile riscontrando che sono state realizzate nella parte nord del lotto delle serre con struttura in alluminio leggera infissa a terra tramite delle punte a vite infisse sul terreno precedentemente spianamento e livellato. La serra è completata con un telo di copertura, mentre le pareti sono aperte.

Si tratta di una struttura stagionale, amovibile realizzata da

[REDACTED] che non rientra tra i beni oggetto di valutazione in quanto non in proprietà.

Tale nuova installazione ha comportato la presentazione presso il comune di Borgoricco da parte di "[REDACTED]" di una pratica edilizia SCIA – Codice Pratica: [REDACTED] in data 18.05.2023.

## 8. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Premesso che non è stato possibile appurare sul posto i confini delle particelle catastali in

<sup>2</sup> Attività non prevista dall'incarico

quanto l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli restituiti dal catasto.

Non è stato possibile verificare nemmeno sommariamente le dimensioni e latezze dei manufatti, le caratteristiche dei beni (misure, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), in quanto l'ufficio Tecnico del Comune di Borgoriccio non è riuscito a reperire la pratica edilizia n. 202/93 relativa alla realizzazione delle serre; non è stato quindi possibile effettuare una verifica dello stato di fatto con quanto riportato nell'ultimo titolo abilitativo. Come già indicato, la SCIA n. 136/2012 riguarda la sistemazione esterna con l'interramento di alcune vasche e non riporta la rappresentazione degli immobili con piante e sezioni quotate.

Non avendo alcuna possibilità di verifica, si assume che i fabbricati siano stati realizzati nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della loro realizzazione e che la loro conformazione in pianta sia la medesima di quella rappresentata nelle planimetrie catastali allegate risalenti al 01.08.2011. Gli eventuali oneri di regolarizzazione resteranno a carico di parte acquirente; le spese di adeguamento risultano considerate all'interno del capitolo di stima e ricomprese nell'abbattimento percentuale applicato.

#### **9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti secondo quanto previsto dalla legge n. 46 del 5 marzo 1990 art. 11.

Gli immobili sono stati realizzati nei primi anni Novanta del secolo scorso, in base a quanto riferito durante il sopralluogo, le strutture sono dotate di impianto di riscaldamento con serpentine sotto bancali, alimentato da due centrali termiche a gasolio interrate (sono presenti anche altri due sistemi di riscaldamento che da quanto riferito non sono funzionanti, un impianto alimentato a pellet ed uno con sistema a tubi radianti alimentati a gasolio) di impianto di irrigazione di tipo manuale e di un generatore elettrico.

Le serre sono attualmente occupate ed in uso, gli impianti, sebbene datati sono funzionanti e normalmente utilizzati, la conformità alle normative vigenti dovrebbe essere comunque verificata con l'ausilio di un tecnico specializzato, tale verifica non rientra tra i compiti previsti dall'incarico, si ritiene comunque che le eventuali conformità vadano riferite all'epoca della realizzazione dell'impianto e non alle attuali vigenti normative.

## 10. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'estratto di mappa, la particella 526 confina come segue (allegato 2):

a NORD con via Lovara

ad con via Roma

a SUD con le particelle 580 e 124, stesso Comune e Foglio

ad EST con le particelle 109, 317, 319, stesso Comune e Foglio.

## 11. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

Durante il sopralluogo del 28 maggio 2021 è stato riscontrato che l'immobile oggetto di stima è sommariamente composto da due serre per produzione florovivaistica situate a Borgoricco in via Roma n. 160 all'angolo con via Lovara, nella zona nord del territorio comunale a prevalente vocazione agricola e distante circa 2 km dal centro abitato. Il complesso è collegato alla viabilità regionale tramite la Strada Regionale n. 308 – Nuova Strada del Santo, che unisce Padova a Castelfranco.

Il lotto è in parte recintato con rete metallica con stanti in ferro ed in parte delimitato da alte siepi, su via Roma sono collocati due cancelli carrai scorrevoli in metallo, uno in corrispondenza del vialetto tra i due fabbricati ed uno in corrispondenza della parte terminale della serra B; su via Lovara si apre un terzo ingresso carraio che immette in un piazzale pavimentato in cemento; lo scoperto ha una superficie di circa 13.945 mq, i vialetti interni sono in ghiaino, lo spazio restante pertinenziale è tenuto a verde.

Le superfici indicate nell'elaborato peritale sono da considerarsi indicative e non definitive in quanto ricavate graficamente da elaborati grafici catastali riprodotti in scala con relative approssimazioni e arrotondamenti e non frutto di un rilievo strumentale<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Non previsto dall'incarico





Individuazione del lotto e dei fabbricati | Coord. Google 45°32'53.9"N 11°58'17.3"E

9

In base alla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune, si è riscontrato che nel 2012 è stato eseguito l'interramento di due vasche precedentemente adibite a riserva idrica.

Il bene è composto da due serre edificate intorno ai primi anni novanta del novecento occupate da una società di floricoltura, hanno forma rettangolare con copertura a falde inclinate, i pannelli di tamponamento e copertura sono in vetro con portata superiore a 40 kg circa.

La **SERRA A** ha superficie commerciale pari a circa 7.950 mq arrotondati, è composta da due ampi spazi adibiti a serra, un deposito attrezzi, un magazzino ed un corridoio di accesso alla centrale termica.

La **SERRA B** ha superficie commerciale pari a circa 5.500 mq arrotondati, è composta da due spazi adibiti a serra ed un corridoio di accesso alla centrale termica ed al servizio igienico.

In entrambe le serre i pavimenti sono in cemento, i locali tecnici hanno pareti in muratura intonacate, pavimenti in piastrelle di ceramica; sono dotate di bancali in ferro, gli schermi ombreggianti sono in parte danneggiati, i sistemi di apertura e chiusura sono di tipo manuale. Le finiture e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione delle strutture: in base a quanto riferito durante il sopralluogo, le serre sono dotate di impianto di riscaldamento con

serpentine sotto bancali, alimentato da due centrali termiche a gasolio interrato (sono presenti anche altri due sistemi di riscaldamento che però, da quanto riferito in sede di sopralluogo non sono funzionanti), un impianto alimentato a pellet ed uno con sistema a tubi radianti alimentati a gasolio, un impianto di irrigazione di tipo manuale e di un generatore elettrico.

Le serre sono attualmente occupate ed in uso, gli impianti, sebbene datati, sono funzionanti e normalmente utilizzati, la conformità alle normative vigenti dovrebbe essere comunque verificata con l'ausilio di un tecnico specializzato<sup>4</sup>.

A seguito della richiesta di aggiornamento della perizia lo scrivente ha effettuato in data 21 febbraio 2025 un nuovo sopralluogo presso l'immobile riscontrando che sono state realizzate nella parte nord del lotto delle serre con struttura in alluminio leggera infissa a terra tramite delle punte a vite infisse sul terreno precedentemente spianamento e livellato. La serra è completata con un telo di copertura, mentre le pareti sono aperte.

Si tratta di una struttura stagionale, amovibile realizzata e in proprietà a \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, che non rientra tra i beni oggetto di valutazione in quanto non in proprietà.

Tale nuova installazione ha comportato la presentazione presso il comune di Borgoricco da parte di \_\_\_\_\_ " di una pratica edilizia SCIA – Codice Pratica: \_\_\_\_\_ 3.

## 12.DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono da considerarsi indicative e non definitive in quanto ricavate graficamente dalle planimetrie catastali, senza effettuare alcun rilievo in loco (non previsto dall'incarico),

<sup>4</sup> Attività non prevista dall'incarico

con relative approssimazioni ed arrotondamenti.

Non sono stati appurati sul posto i confini delle particelle catastali in quanto l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo.

Foglio	Part	Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.le  mq
10	526	Serra A	T	7.955,00	1	7.955,00
		Serra B	T	5.525,00	1	5.525,00
<b>TOTALE</b>						<b>13.480,00</b>

### 13.CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista della distribuzione esterna e interna dell'edificio, non è stato eseguito un dettagliato rilievo dell'intero e dell'area esterna; da quanto si è potuto riscontrare da un controllo visivo, non sono state riscontrate sostanziali difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali (allegato 4).

Sullo scoperto esterno sono presenti macchinari necessari all'attività che però non hanno caratteristiche di elementi fissi. L'intestazione catastale dovrà essere aggiornata in quanto non corretta, le spese di aggiornamento si considerano inserite all'interno del valore di stima del bene.

### 14.RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

In base alla documentazione fornita allo scrivente, l'immobile è oggetto di Contratto ultranovennale di affitto di fondo rustico Rep. n. 16704/10370 del 05.02.2020 Notaio Laura Mazzari, registrato a Padova in data 06.02.2020 al n. \_\_\_\_\_ serie T e trascritto a Padova in data \_\_\_\_\_ (allegato 8).

Il contratto di locazione ha durata di anni 20 e canone annuo pari a Euro 24.000,00, e comprende beni anche non oggetto della procedura.

Si è provveduto quindi a calcolare il valore unitario Euro/mq/mese in base alla superficie complessiva dei beni, al fine di scorporare gli importi per ciascun fabbricato:

<b>BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO</b>							
Foglio	Part		Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.le  mq
10	526		Serra A	T	7.955,00	1	7.955,00
			Serra B	T	5.525,00	1	5.525,00
<b>TOTALE</b>							<b>13.480,00</b>
<b>BENI NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO</b>							
Foglio	Part	Sub	Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.le  mq
10	603	3	Serra	T	1.442,00	1	1.442,00
		4	Avanserra	T	336,00	1	336,00
		5	Serra - uffici	T	435,00	1	435,00
<b>TOTALE</b>							<b>2.213,00</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>							<b>15.693,00</b>

Superficie commerciale complessiva: 15.693 mq

Canone mensile: 2.000 Euro

Valore unitario: 0,13 Euro/mq/mese.

Valore canone di locazione immobile oggetto di pignoramento:  $13.480 \times 0,13 = 1.717,96$  Euro.

Per i fabbricati rurali classificati nella categoria D/10 il reperimento di comparabili sufficienti risulta particolarmente difficoltoso, considerato che si tratta di una vasta gamma di tipologie di edifici anche molto diversi tra loro, e che i dati relativi alle compravendite e alle locazioni sono molto limitati rispetto ad immobili di altre categorie. Risulta ancora più difficile reperire dei comparabili attendibili per attività specifiche come quelle florovivaistiche collocate nella zona di riferimento.

Si è quindi provveduto ad applicare saggio di capitalizzazione al valore di stima dell'immobile, al fine di ricavare un canone di locazione con il quale comparare quanto riportato nel contratto di locazione.

Considerato che di norma il saggio di capitalizzazione per terreni agricoli varia tra 1% e 3%, per edifici commerciali tra 4% e 5%, per edifici industriali tra 5% e 6%, si è ipotizzata una rendita del bene di 3,5%.

Valore di stima complessivo: 674.000,00 Euro

Tasso di capitalizzazione: 3,5 %

Valore canone locazione annuo: 23.590,00 Euro

Valore canone locazione mensile: 1.965,83 Euro

Verifica

1.965,83 Euro > 1.717,96 Euro

**15.ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Gli immobili non sono soggetti alla gestione ad amministrazione condominiale.

**16.ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA**

Non sono risultati vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

**17.FORMAZIONE DEL LOTTO**

La consistenza del compendio immobiliare suggerisce la necessità di definire un unico lotto, di seguito valutato.

**18.STIMA DEL VALORE DEI LOTTI**

Criteria di Stima:

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando **le strutture** nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo, della vetustà, della qualità dei materiali, dello stato di conservazione, delle finiture, degli impianti, del risultato architettonico, dei vincoli, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore **florovivaistico** operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione anche il tipo di procedura in atto, e tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima, comprese eventuali spese e costi necessari alla regolarizzazione edilizia del bene.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

13



Per la stima di fabbricati rurali classificati nella categoria D/10 il reperimento di comparabili sufficienti risulta particolarmente difficoltoso, considerato che comprende una vasta gamma di tipologie di edifici anche molto diversi tra loro, i dati relativi alle compravendite e alle locazioni sono molto limitati rispetto ad immobili di altre categorie. **L'attività esercitata è specialistica e di grandi dimensioni, non sono disponibili comparabili in numero sufficiente per fornire una casistica sufficiente e attendibile sui dati raccolti.**

I costi di costruzione sono stati ricavati da informazioni reperite presso operatori del settore, da prezzari per tipologie edilizie (Prezziario per la stima dei fabbricati rurali pubblicato dall'Agenzia delle Entrate) e da siti internet specializzati; è stato quindi appurato che il costo di una serra a nuovo si aggira tra gli 100 Euro/mq ed i 120 Euro/mq.

Dalle indagini effettuate è emerso che una serra in vetro costruita nello stesso periodo di quelle oggetto di stima può valere intorno ai 70 Euro/mq; le variabili che incidono sul prezzo sono le dimensioni, la presenza dei sistemi di automazione di irrigazione, di motorizzazione elettrica di apertura degli sportelli di areazione, degli schermi ombreggianti e di un impianto di riscaldamento ben dimensionato.

Considerate le problematiche sopra esposte, si ritiene congruo applicare un valore unitario di stima prudenziale pari a 50 euro/mq **comprensivo del valore del terreno.**

14

#### LOTTO UNICO | SERRE PER PRODUZIONE FLOROVIVAISTICA

Diritto venduto: proprietà per la quota di 1/1 derivante dall'aggiornamento dell'atto di pignoramento e dell'istanza di vendita:

- proprietà del [redacted] (per la quota di ½)
- proprietà del [redacted] (per la quota di ½).

Foglio	Part	Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.le [mq]	valore di stima attualizzato [Euro/mq]	Stima allo stato attuale [Euro]
10	526	Serra A	T	7.955,00	1	7.955,00		
		Serra B	T	5.525,00	1	5.525,00		
<b>TOTALE</b>						<b>13.480,00</b>	<b>50,00</b>	<b>674.000,00</b>

Gli immobili verranno venduti attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo applicando una scontistica sul valore di mercato

come sopra indicato che tenga conto anche dell'assenza di garanzie.

Si è pertanto ritenuto opportuno applicare una riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per favorire l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Euro 674.000,00 – 15% = Euro 572.900,00

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO LOTTO UNICO | Euro 570.000,00**

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura, che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

## 19.CONCLUSIONI

Tutto ciò considerato, si ritiene che il più probabile valore di stima arrotondato del bene come sopra identificato, valutato a corpo, comprensivo del terreno pertinenziale secondo quanto indicato nell'aggiornamento degli atti di pignoramento e dell'istanza di vendita possa essere così indicato:

- proprietà del \_\_\_\_\_ (per la quota di ½) corrispondenti a **euro 285.000,00 (duecentottatamila/00).**
- proprietà : \_\_\_\_\_ (per la quota di ½) corrispondenti a **euro 285.000,00 (duecentottatamila/00).**

**VALORE COMPLESSIVO DI STIMA ARROTONDATO LOTTO UNICO: Euro 570.000,00**  
(cinquecentosettantamila/00)

Si segnala, peraltro, che la redazione del presente elaborato non ha determinato alcuna variazione del valore stimato del Lotto.

Si evidenzia, tuttavia, che sono stati già effettuati quattro tentativi di vendita, l'ultimo dei quali in data 25/09/2024, con un prezzo base d'asta di € 260.000 e un'offerta minima di € 195.000.

15



Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Padova, 10.03.2025

Mauro Bassini architetto



A circular professional stamp from the Order of Architects of the Province of Padova. The stamp contains the text: "ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA", "MAURO BASSINI", and "N° 1213". Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

