

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 279/2020

1

Giudice esecutante: Dott.ssa Alessandra BURRA

Prossima udienza: 15 dicembre 2021 ore 10.50

Promosso da:

- AVV. LUCIANO GAZZOLA

Contro: (ESECUTATA)

- [REDACTED]

E con l'intervento di:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
- [REDACTED]



Dario Sossai

geometra

Sommario

PREMESSA	3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	4
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	5
3) DESCRIZIONE DEI BENI	12
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	25
5) CONFORMITA' CATASTALE	30
6) SERVITU'	31
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	33
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	33
9) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	36
PREMESSA	36
INDAGINI DI MERCATO	39
PROCEDIMENTI ESTIMATIVI	43
10) VALORE DI VENDITA FORZATA	51



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Alessandra BURRA, con decreto di nomina emesso in data 16.6.2021, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 17.6.2021, trasmetteva in modalità telematica l'atto di accettazione di incarico e giuramento.

Il presente elaborato è stato redatto in seguito a sopralluoghi, rilievi ed accertamenti presso i beni immobili in esecuzione ed in seguito ad accessi presso il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Treviso dell'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso e l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di San Zenone degli Ezzelini, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato. Preso atto dei contenuti del quesito posto dal G.E., il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali, procedendo al sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 22.9.2021, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto:

LOTTO UNICO - COMUNE DI SAN ZENONE DEGLI EZZELINI

C.U. sez. B – foglio 12 / C.T. foglio 16

- Mp 87 sub 5 (stalle, sala macchine, magazzino, tettoie ed area cortilizia pertinenziale)
- Mp 317 sub 1 (area scoperta)
- Mp 317 sub 2 (deposito agricolo)
- Mp 1209 (area urbana – silo ed area deposito)



Dario Sossai

geometra

- Mp 1210 (terreno agricolo)
- Mp 1211 (terreno agricolo- area scoperta)
- Mp 111 (terreno agricolo – strada di accesso)
- Mp 466 (terreno agricolo – strada di accesso)

4

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Gli immobili vengono localizzati nel comune di San Zenone degli Ezzelini, località Ca'Rainati, con l'accesso su via Boschier al civico 43 e vengono catastalmente così identificati:

Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 16 (ALL. 1)

- mp 85 – ente urbano, are 79, ca 69;
- mp 317 – ente urbano, are 63, ca 06;
- mp 1209 – ente urbano, are 24, ca 21;
- mp 1210 - sem.arb., cl.1, are 01 ca 55, RD €1,40, RC €0,88;
- mp 1211 - sem.arb., cl.1, are 75 ca 06, RD €67,84, RC €42,64;
- mp 111 - prato, cl.2, are 01 ca 10, RD €0,45, RC €0,26;
- mp 466 - prato, cl.2, are 03 ca 00, RD €1,24, RC €0,70;

N.C.E.U. – sez. B - foglio 12 (ALL. 2)

- mp 87 sub 5, cat. D/10, RC €5.198,00, PT, Via Boschier 43;
- mp 317 sub 1, area urbana, 5.774 mq, PT, Via Boschier;
- mp 317 sub 2, cat. D/8, RC €3480,92, PT, Via Boschier;
- mp 1209, area urbana, 2.421 mq, PT, Via Boschier;

L'intero compendio immobiliare confina a NORD con i mappali 81, 82, 174, 346 e 175, a SUD con i mappali 1066, 465, 1136,



664, 516 e la strada pubblica, ad EST con il mappale 101 e ad OVEST con i mappali 298, 96 e 86.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati alla società ESECUTATA **per l'intero del diritto di proprietà**, in forza dei seguenti atti:

- Atto di Compravendita del notaio Luigi Tassitani di Castelfranco V.to, rep.8571 del 29.9.1977 e trascritto a Treviso il 4.10.1977 ai nn.18085/15386, con il quale l'ESECUTATA acquisisce il diritto di proprietà degli ex mappali 87, 88, 100, 156 e 317. (ALL. 3)

Si precisa che:

- sugli ex mappali 88, 98 e 100 insisteva un fabbricato ad uso allevamento bestiame (attuale mp 87 sub 5), denunciato all'U.T.E. di Treviso, unitamente all'area scoperta, con planimetrie registrate in data 13.9.1977 con prot.814 ed 815; dette unità immobiliari venivano successivamente accatastate all'urbano con il mappale 87 subalterni 1 e 2;
- sull'ex mappale 156 è stato successivamente eretto un fabbricato denunciato all'U.T.E. di Treviso, unitamente all'area scoperta, con planimetrie registrate in data 26.11.1980 con prot.1317 e 1318; unità immobiliari successivamente accatastate all'urbano con il mappale 156 subalterni 1 e 2;



Dario Sossai

geometra

- Atto di Modifica della Ragione Sociale del notaio Francesco Giopato di Treviso, rep.6755 del 28.9.1981 e trascritto a Treviso il 29.10.1981 ai nn.25276;
- Atto di Compravendita del notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco V.to, rep.8141 del 11.1.1983 e trascritto a Treviso il 1.2.1983 ai nn.2295/1898, con il quale l'ESECUTATA acquisisce il diritto di proprietà dell'ex mappale 97 e dei mappali 111 e 466. (ALL. 4)

Si precisa che:

- gli ex mappali 88, 98, 100, 156 e 97 sono stati soppressi e riuniti al citato mappale 87, in forza di tipo mappale del 4.9.1987 prot.192071; mappale successivamente frazionato in data 14.9.2013 prot.246281, dal quale ha avuto origine il mappale 1209, e successivamente accatastato all'urbano con denuncia del 26.11.2013 prot.255765;
- gli ex mappali 87 sub 1 e 2 e 156 sub 1 e 2 sono stati soppressi dando origine ai mappali 87 sub 3 e 4 e ciò in forza di denunce di variazione del 5.9.1987 prot.41537 e 41538; successivamente, in data 26.11.2013 prot.255764, i due subalterni sono stati soppressi ed hanno dato origine all'attuale mappale 87 sub 5.
- Atto di Modifica della Ragione Sociale del notaio Bernini di San Zenone degli Ezzelini, rep.9 del 31.7.2001 e trascritto a Treviso il 9.8.2001 ai nn.33532/23939, con il quale veniva assunta l'attuale denominazione sociale dell'ESECUTATA;



Dario Sossai

geometra

- Atto di Compravendita del notaio Alberta Corsi di San Zenone degli Ezzelini, rep.51 del 23.11.2007 e trascritto a Treviso il 5.12.2007 ai nn.57669/31631, con il quale l'ESECUTATA acquisisce il diritto di proprietà dell'ex mappale 99. (ALL. 5)

Si precisa che:

- il mappale 99 è stato frazionato con denuncia del 14.11.2013 prot.246281, dando origine agli attuali mappali 1210 e 1211.

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti Trascrizioni pregiudizievoli contro l'esecutato:

- ISCRIZIONE del 17.3.2004 nn.11608/2688: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (somma complessiva € 900.000,00) - Atto notarile pubblico del Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco V.to, rep. n°22339 del 12.3.2004 a favore di VENETO BANCA – SOC. COOP. P.A.R.L. con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATA e gravante sugli ex mappali 87 sub 3 e 4, sui mappali 317 sub 1 e 2 e sui mappali 111 e 466.
 - Annotazione del 28/06/2010 nn.23138/3760 (RINEG. MUTUO);
 - Annotazione del 10.1.2013 nn.1199/240 (SURROGA. MUTUO);
- ISCRIZIONE del 29.9.2005 nn.43212/10091: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (somma complessiva € 450.000,00) - Atto notarile pubblico del Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco V.to,



Dario Sossai

geometra

rep. n°24792 del 22.9.2005 a favore di VENETO BANCA – SOC. COOP. P.A.R.L. con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATA e gravante sugli ex mappali 87 sub 3 e 4, sui mappali 317 sub 1 e 2 e sui mappali 111 e 466.

- Annotazione del 28/06/2010 nn.23137/3759 (RINEG. MUTUO);

- Annotazione del 10/01/2013 nn.1200/241 (SURROGA MUTUO);

➤ ISCRIZIONE del 5.12.2007 nn.57670/16071: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (somma complessiva € 1.260.000,00) - Atto notarile pubblico del Notaio Alberta Corsi di San Zenone degli Ezzelini, rep. n°52 del 23.11.2007 a favore di VENETO BANCA – SOC. COOP. P.A. con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATA e gravante sugli ex mappali 87 sub 3 e 4, sui mappali 317 sub 1 e 2 e sui mappali 111, 466 ed ex 99.

- Annotazione del 28/06/2010 nn.23136/3758 (RINEG. MUTUO);

- Annotazione del 10/01/2013 nn.1202/243 (RINEG. MUTUO);

➤ ISCRIZIONE del 4.7.2011 nn.23217/4799: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (somma complessiva € 414.000,00) - Atto notarile pubblico del Notaio Alberta Corsi di San Zenone degli Ezzelini, rep. n°2263 del 23.6.2011 a favore di VENETO BANCA – SOC. COOP. P.A. con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATA e gravante sugli ex mappali 87 sub 3 e 4, sui mappali 317 sub 1 e 2 e sui mappali 111, 466 ed ex 99.



Dario Sossai

geometra

- Annotazione del 10/01/2013 nn.1201/242 (RINEG. MUTUO);

- ISCRIZIONE del 21.5.2013 nn.15928/2043: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (somma complessiva € 35.000,00) – decreto ingiuntivo n°1627 del 22.6.2012 emesso dal Tribunale di Treviso a favore di ITALBOVINI SRL senza domicilio, contro l'ESECUTATA e gravante sugli ex mappali 87 sub 3 e 4, sui mappali 317 sub 1 e 2 e sui mappali 111, 466 ed ex 99.
- ISCRIZIONE del 4.11.2013 nn.31948/4539: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (somma complessiva € 153.000,00) - Atto notarile pubblico del Notaio Alberta Corsi di San Zenone degli Ezzelini, rep. n°3808 del 30.10.2013 a favore di VENETO BANCA – SOC. COOP. P.A. con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATA e gravante sugli ex mappali 87 sub 3 e 4, sui mappali 317 sub 1 e 2 e sui mappali 111, 466 ed ex 99.
- ISCRIZIONE del 3.12.2013 nn.34808/5006: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (somma complessiva € 20.000,00) – decreto ingiuntivo n°1132 del 18.4.2013 emesso dal Tribunale di Treviso a favore di COOPERATIVA AGRICOLA SPAZIO SOC.COOP. domiciliata presso l'avv. Giovanni Dal Monego di Oderzo, contro l'ESECUTATA e gravante sugli ex mappali 87 sub 3 e 4, sui mappali 317 sub 1 e 2 e sui mappali 111, 466 ed ex 99.



Dario Sossai
geometra

- ISCRIZIONE del 9.12.2013 nn.35436/5112: IPOTECA GIUDIZIALE – (somma complessiva € 323.446,92) – atto amministrativo n°429/11313 del 28.11.2013 a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede a Treviso, contro l'ESECUTATA e gravante sugli ex mappali 87 sub 3 e 4 e sui mappali 317 sub 1 e 2.
- ISCRIZIONE del 8.7.2014 nn.17993/2715: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (somma complessiva € 80.000,00) – decreto ingiuntivo n°1373 del 2.11.2011 emesso dal Tribunale di Cittadella a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con domicilio eletto presso Agricola Agrigen di Camposampiero, contro l'ESECUTATA e gravante sul mappale 87 sub 5, sui mappali 317 sub 1 e 2, sul mappale 1209 e sui mappali 111, 466, 1210 e 1211.
- ISCRIZIONE del 10.2.2017 nn.5031/757: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (somma complessiva € 125.000,00) – decreto ingiuntivo n°522 del 2.2.2017 emesso dal Tribunale di Treviso a favore di GAZZOLA LUCIANO, contro l'ESECUTATA e gravante sul mappale 87 sub 5, sui mappali 317 sub 1 e 2, sul mappale 1209 e sui mappali 111, 466, 1210 e 1211.
- ISCRIZIONE del 27.10.2017 nn.36844/6312: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (somma complessiva € 50.000,00) – decreto ingiuntivo n°3230/4742 del 21.9.2017 emesso dal Tribunale di Vicenza a favore di



Dario Sossai
geometra

DUE A SRL, contro l'ESECUTATA e gravante sul mappale 87 sub 5, sui mappali 317 sub 1 e 2, sul mappale 1209 e sui mappali 111, 466, 1210 e 1211.

- ISCRIZIONE del 15.2.2019 nn.5952/892: IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE (somma complessiva € 570.870,42) – atto amministrativo n°2552/12419 del 14.2.2019 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con domicilio a Vicenza, contro l'ESECUTATA e gravante sul mappale 87 sub 5, sui mappali 317 sub 1 e 2, sul mappale 1209 e sui mappali 111, 466, 1210 e 1211.
- TRASCRIZIONE del 14.12.2020 nn.41862/28704: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 17.8.2020 rep.4123/2020 a favore di [REDACTED], contro l'ESECUTATA e gravante sui beni oggetto di perizia.



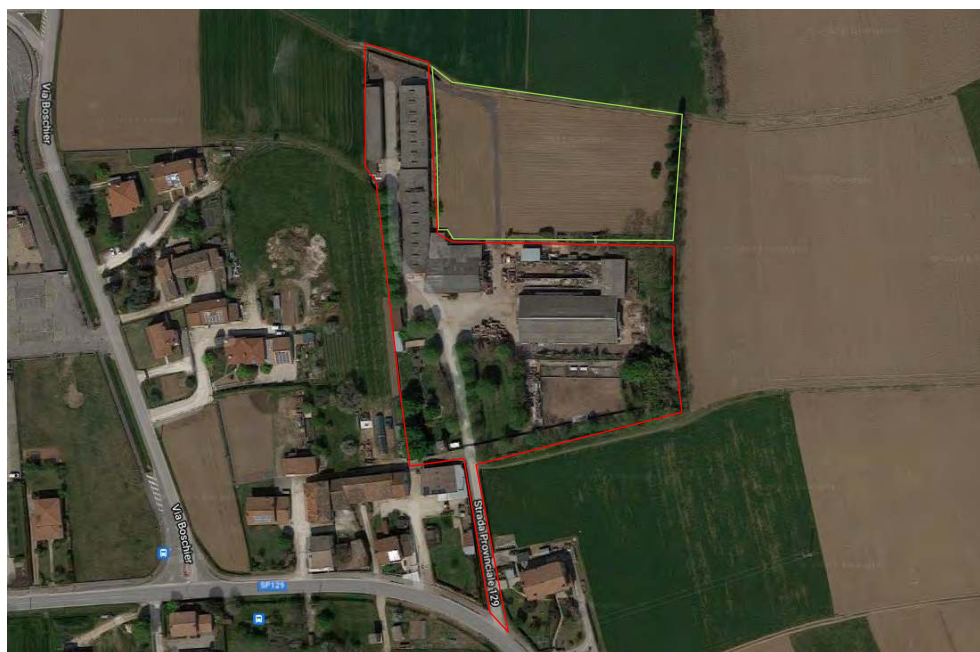
Dario Sossai

geometra

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili in oggetto sono siti in Via Boschier 43, località Ca'Rainati, del Comune di San Zenone degli Ezzelini, interessano una superficie fondiaria pari a mq 24.767 e rappresentano un'azienda agricola composta da stalle e depositi con relative aree cortilizie, oltre ad un appezzamento di terreno coltivato a seminativi.

12



----- terreno coltivato ----- stalle, depositi ed aree cortilizie

MAPPALI 111 e 466 (STRADINA DI ACCESSO)

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla via pubblica attraverso i mappali 111 e 466, i quali rappresentano una stradina asfaltata che si sviluppa in direzione NORD per circa 100 ml e conduce ai margini dell'accesso carraio dell'azienda agricola. Da questo punto si sviluppano le aree cortilizie, attraverso le quali è possibile raggiungere tutti i relativi fabbricati e gli altri terreni pignorati.



Dario Sossai

geometra

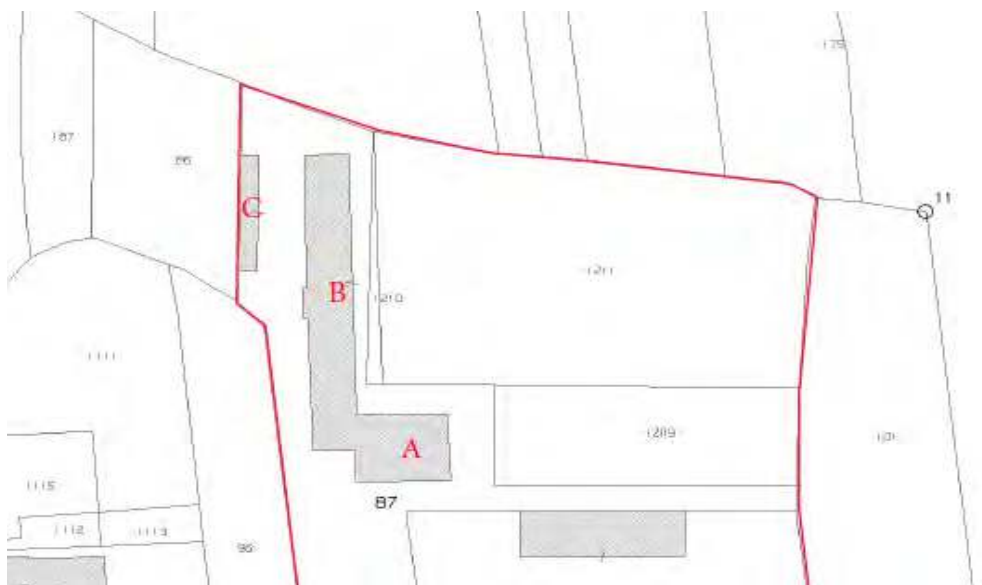


13

MAPPALE 87 sub 5 e MAPPALE 1210

(STALLE, MAGAZZINO ED AREA CORTILIZIA)

Il mappale in oggetto rappresenta la porzione di compendio che si sviluppa lungo tutto il confine OVEST e su una ristretta porzione centrale di area cortilizia che congiunge i confini EST ed OVEST; su di esso insistono tre corpi di fabbrica principali (A, B e C), oltre ad alcune costruzioni accessorie, che risultano composti come di seguito descritto.



Sede Legale: Via IV Novembre 6 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: info@dariosossai.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



Dario Sossai

geometra

- CORPO DI FABBRICA A

Il corpo A è posto di dirimpetto all'accesso carraio, misura una superficie complessiva di circa 540 mq per un'altezza media di circa 5 ml ed è composto da un ampio magazzino, due locali ad uso ufficio-spogliatoio, due wc, una tettoia, sotto alla quale sono stati ricavati n°10 box per cani, ed un locale stalla attualmente adibito all'allevamento di suini (suino nero); presenta murature in blocchi di cemento e/o laterizio, una copertura a struttura metallica con sovrastante pannelli in eternit e si segnala che in adiacenza del prospetto EST insistono n°3 imponenti silo per lo stoccaggio di mangimi insilati, attualmente dismessi.

14



- CORPO DI FABBRICA B

In aderenza al prospetto OVEST del sopra descritto fabbricato, si sviluppa, in direzione NORD, il corpo di fabbrica B avente superficie pari a circa 1.075 mq e composto da tre locali: un locale macchine avente un'altezza media di circa 5,60 ml, posto tra i due ampi locali stalla che presentano un'altezza media di



Dario Sossai

geometra

circa 4,70 ml e che attualmente sono adibiti all'allevamento di vitelli. Le murature portanti sono realizzate in laterizio e/o blocchi in cemento intonacate su entrambi i lati e la copertura è realizzata con solaio a volta in laterocemento con sovrastante manto in tegole.

15



- CORPO DI FABBRICA C



Il corpo C, posto parallelamente al precedente fabbricato e lungo il confine OVEST, è composto da una stalla adibita



Dario Sossai

geometra

all'allevamento di vitelli e da un box ad uso infermeria veterinaria realizzato in adiacenza all'ingresso della stalla stessa, misura una superficie complessiva pari a circa 230 mq ed un'altezza media di circa 3,70 ml.

Le strutture che lo compongono appaiono analoghe al precedente fabbricato, con l'unica differenza che la copertura risulta sviluppata su un'unica falda inclinata.

16

- COSTRUZIONI ACCESSORIE

Per quanto riguarda le costruzioni accessorie, si segnala la presenza dei seguenti manufatti:

- ✓ n°1 concimaia posta lungo il confine SUD-OVEST e a ridosso del fabbricato insistente sul mappale 1066 di proprietà di terzi;
- ✓ n°1 cella frigorifera posizionata in prossimità della dismessa cabina elettrica insistente nell'angolo SUD-OVEST della proprietà;
- ✓ n°1 tettoia in legno che circonda la dismessa cabina elettrica;
- ✓ n°1 gazebo in legno posizionato nell'area cortilizia recintata lungo il confine OVEST;
- ✓ n°10 box per cani realizzati con una partizione in muretti in calcestruzzo e reti in acciaio ed una copertura con struttura metallica, posti lungo il confine OVEST;
- ✓ n°1 stand con struttura metallica e telo in pvc allestito con elettrodomestici e mobilia;
- ✓ n°1 pesa industriale per la pesatura di veicoli (autoarticolati, macchinari agricoli, ecc.);



Dario Sossai

geometra

✓ n°1 cabina ENEL dismessa.

Per quanto riguarda le finiture dei locali interni dei fabbricati, si rileva che le pavimentazioni dei locali ad uso esclusivamente agricolo sono realizzate in calcestruzzo liscio e quelle dei locali ufficio e WC in piastrelle di gres ceramico, mentre, per quanto riguarda l'impiantistica dell'immobile, c'è da segnalare che tutte le forniture primarie, ovvero energia elettrica ed acqua, oltre ad avere entrambe un punto di approvvigionamento comune a tutti gli immobili pignorati, si presentano in mediocri, se non precarie, condizioni di manutenzione.

A tal riguardo si segnala che l'approvvigionamento di energia elettrica avviene attraverso un cavidotto corrugato superficiale, che dall'accesso carraio si estende per circa 100 ml fino alla base di un palo ENEL posto in proprietà privata lungo Via Boschier.

Inoltre, si segnala che i beni non godono di un collegamento al gasdotto consortile, tanto che l'impianto di riscaldamento dell'acqua calda, necessario alla produzione del latte per i vitelli, è composto da una caldaia a legna e da due serbatoi per l'acqua posti nel locale macchine. Infatti, le rilevanti quantità di diverse tipologie di legname presenti il giorno del sopralluogo e disordinatamente distribuite su gran parte delle aree scoperte, fungono da combustibile.

Le attuali aree scoperte pertinentziali del mappale in oggetto misurano una superficie di circa 6.280 mq e sono destinate in parte ad area di manovra e di accesso ai locali ed in parte allo



Dario Sossai

geometra

stoccaggio di svariato materiale, ma in un tratto dell'area che congiunge il confine EST del compendio, ricade una porzione del fabbricato di cui al mappale 317 sub 2 realizzata abusivamente.

Inoltre, c'è da considerare che il mappale 1210, pur non essendo catastalmente accorpato al mappale 87, rappresenta, di fatto, una porzione di 155 mq di area scoperta, posta ad EST del corpo B e confinante con il terreno agricolo coltivato a seminativi di cui al mappale 1211.

Complessivamente, i fabbricati e le costruzioni che compongono i mappali in oggetto si presentano in mediocri condizioni di manutenzione, ma per una miglior comprensione dello stato di fatto, si rimanda alla consultazione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata ed alla seguente tabella che rappresenta le superfici dei fabbricati e delle aree pertinenziali.

mappale	sub/corpo	locale/zona	superficie lorda fabbricati	superficie aree scoperte
111	-	viale d'accesso	-	110,00
466	-	viale d'accesso	-	300,00
87	5/A	magazzino	250,00	-
		zona uffici-wc	45,00	-
		stalla	125,00	-
		tettoie	120,00	-
	5/B	sala macchine	115,00	-
		stalla	490,00	-
		stalla	470,00	-
	5/C	stalla	205,00	-
		tettoia	25,00	-
	5	area cortilizia uso escl.	-	5.890,00
	5	area cortilizia con servitù	-	235,00
1210	-	terreno/area cort.	-	155,00
totale [mq]			1.845,00	6.690,00



Dario Sossai

geometra

MAPPALI 317 sub 1 e 2 (AREA CORTILIZIA e DEPOSITO ADIBITO A STALLA)

Trattasi di gran parte dell'area del quadrante SUD-EST del compendio pignorato, sulla quale insistono un fabbricato adibito interamente a stalla per l'allevamento di vitelli ed una struttura metallica a tunnel, adibita in parte a deposito a cielo aperto ed in parte ad allevamento di suini (suino nero) e qualche capo di selvaggina d'allevamento (cervo).

- mp 317 sub 1

Sull'area scoperta pertinenziale del fabbricato, che si estende su una superficie di circa 5.290 mq, insite una struttura metallica a tunnel ancorata a delle strutture di fondazione e su alcune porzioni dell'area interessata dalla struttura stessa, risulta realizzata una pavimentazione in calcestruzzo.



Dario Sossai

geometra

- mp 317 sub 2

Il fabbricato adibito a stalla misura una superficie coperta di circa 1.010 mq ed un'altezza media di 5,20 ml, presenta una struttura portante interamente realizzata in acciaio, con tamponamenti laterali in muratura e/o in calcestruzzo e manto di copertura con pannelli di fibrocemento.

20



Anche per codesti immobili si deve segnalare il mediocre stato di manutenzione e conservazione, con particolare riferimento all'impiantistica che in alcune circostanze evidenzia posticci cablaggi elettrici non riconducibili alle precise regole dell'arte, ma per una miglior comprensione dello stato di fatto, si rimanda alla consultazione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata ed alla seguente tabella che rappresenta le superfici del fabbricato e dell'aree pertinenziale.

mappale	sub/corpo	locale/zona	superficie lorda fabbricati	superficie aree scoperte
317	1	area cortilizia ad uso escl.	-	5.290,00
	2	deposito-stalla	1.010,00	-
totale [mq]			1.010,00	5.290,00

Sede Legale: Via IV Novembre 6 - 31027 Spresiano (TV)
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
E-mail: info@dariosossai.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



Dario Sossai

geometra

MAPPALE 1209 (AREA URBANA CON SILO E TETTOIE)

Il mappale in oggetto rappresenta l'area direttamente confinante, a SUD e ad OVEST, con i precedenti mappali, sulla quale insistono un silo orizzontale in calcestruzzo, una concimaia ed alcune strutture coperte utilizzate come deposito e/o per l'allevamento di animali da cortile.

Il silo orizzontale interessa una superficie di circa 600 mq, è posto in aderenza alla porzione abusiva di allevamento di vitelli di cui al mp 317 sub 2 ed è formato da una platea di fondazione, sulla quale sorgono tre setti di muratura in calcestruzzo lunghi circa 38 ml ed alti 3 ml, posti parallelamente tra loro con un interasse di circa 8 ml.

Il giorno del sopralluogo la sua superficie non risultava destinata allo stoccaggio di mangimi, bensì allo stoccaggio di materiale di diversa e svariata natura, verosimilmente classificabile, in gran parte, come materiale da discarica.



Dario Sossai

geometra

Sul fronte EST del silo, e sempre in adiacenza della vicina stalla, sorge una tettoia di circa 180 mq caratterizzata da strutture portanti in acciaio, da una copertura in pannelli di fibrocemento e da posticci tamponamenti laterali, anch'essa utilizzata come deposito per lo stoccaggio di materiale legnoso ed altre attrezzature, mentre, sulla porzione di area retrostante la medesima tettoia, si rileva la presenza di un manufatto ad uso concimaia, di circa 100 mq, apparentemente in disuso in quanto completamente ricoperto di vegetazione spontanea.

22



Sede Legale: Via IV Novembre 6 - 31027 Spresiano (TV)
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
E-mail: info@dariosossai.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



Dario Sossai geometra

Infine, in aderenza al fronte NORD del silo, sorge un'ulteriore tettoia, che misura una superficie di circa 50 mq, avente caratteristiche costruttive simili alla tettoia precedentemente descritta, sotto la quale insistono alcune gabbie per l'allevamento di differenti specie avicole.



23

Il mediocre stato di manutenzione e conservazione delle strutture e dell'intero mappale risulta in linea con gli altri beni precedentemente descritti, ma per una miglior comprensione dello stato di fatto, si rimanda alla consultazione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata ed alla seguente tabella che rappresenta le superfici delle costruzioni rilevate e delle aree pertinentziali.

mappale	sub/corpo	locale/zona	superficie lorda fabbricati	superficie aree scoperte
1209		tettoie	230,00	-
		silo e concimaia	700,00	-
		area scoperta	-	1.490,00
totale [mq]			930,00	1.490,00

Sede Legale: Via IV Novembre 6 - 31027 Spresiano (TV)
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 – 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
E-mail: info@dariosossai.it – p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



Dario Sossai

geometra

MAPPALE 1211 (TERRENO AGRICOLO)

Il mappale in oggetto rappresenta un fondo agricolo accessibile dalle arre scoperte dei beni precedentemente descritti e misura una superficie catastale di 7.506 mq.



24

Il fondo, però, è diviso in due aree coltivabili attualmente destinate a seminativi, in quanto a partire dal confine SUD con il mappale 87, in direzione NORD, è stato realizzato un percorso carrabile di larghezza pari a circa 5 ml, che ad andamento rettilineo, prima arriva a ridosso del confine NORD, per poi costeggiarlo in direzione OVEST fino ad intersecare il mappale 1210 e ricongiungersi alla zona NORD del mappale 87.

Si segnala che il percorso sopra descritto risulta realizzato con materiale ghiaioso e fresato d'asfalto, mentre le due aree coltivabili sono coltivate a seminativo, ma per una miglior comprensione dello stato di fatto, si rimanda alla consultazione della **DOCUMETAZIONE FOTOGRAFICA** allegata ed alla seguente tabella che individua le caratteristiche superficiali del fondo.



Dario Sossai

geometra

mappale	sub/corpo	locale/zona	superficie lorda fabbricati	superficie aree scoperte
1211		percorso carrabile	-	420,00
		aree coltivate	-	7.086,00
totale [mq]			0,00	7.506,00

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento ZONA AGRICOLA TIPO "E" – BASSA SENSIBILITA, regolamentata dall'art 43 delle N.T.O. (ALL.6 – CDU).

Inoltre, oltre ad aver accertato che la prima edificazione di alcuni fabbricati risulta anteriore all'anno 1967, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia:

- C.E. 44/82 del 17.6.1982 relativamente a “*costruzione recinzioni*” (ALL.7);
- C.E. 150/82 del 17.6.1982 relativamente a “*tettoie aperte*” (ALL.8);
- C.E. 202/82 del 16.3.1983 relativamente a “*variante tettoie aperte c.e.150/82*” (ALL.9);
- C.E. 92/83 del 6.12.1983 relativamente a “*variante tettoie aperte c.e.150/82*” (ALL.10);
- C.E. 6/86 del 21.3.1986 relativamente a “*istallazione stadera ad uso privato*” (ALL.11);
- C.E. 125-87 del 22.8.1987 relativamente a “*variante per ampliamento tettoie*” (ALL.12);



Dario Sossai

geometra

- Certificato di Agibilità 44/82-125/87 del 3.3.1988 (ALL.13);
- **Ordinanza di sospensione lavori edili n. 31 del 4.12.2019**
(ALL.14);

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati ai succitati titoli edilizi e per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono state rilevate considerevoli ed importanti diversità con lo stato di fatto, che di seguito vengono sinteticamente elencate:

26

MAPPALE 87

1. le costruzioni accessorie rilevate nel corso del sopralluogo (concimaia, cella frigorifera, tettoia, gazebo, box per cani e stand), fatta salva la pesa, sono state realizzate in assenza di qualsiasi provvedimento autorizzativo;
2. la distribuzione planimetrica dei locali di cui al corpo A differisce da quella riportata nelle relative pratiche edilizie;
3. è stato realizzato un ampliamento volumetrico ed un conseguente aumento della tettoia in adiacenza dei corpi A e B;
4. in corrispondenza dell'ingresso del corpo C è stato realizzato un box veterinario in assenza di titolo abilitativo;

MAPPALE 317

5. le strutture di fondazione e la sovrastante struttura metallica sono state realizzate in assenza di qualsiasi titolo;
6. il fabbricato adibito a stalla è stato autorizzato come deposito agricolo e successivamente, in assenza di alcun



Dario Sossai

geometra

provvedimento autorizzativo, è stato ampliato in totale difformità alle prescrizioni urbanistiche;

MAPPALE 1209

7. il silo è stato ampliato del doppio rispetto a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate alle cc. ee.;

8. le tettoie adibite a deposito e ad all'allevamento di volatili, oltre alla retrostante concimaia, sono state realizzate in assenza di provvedimento autorizzativo.

Pertanto, sulla base degli accertamenti svolti, le difformità rilevate risultano in parte sanabili ed in parte non sanabili.

Le difformità sanabili riguardano i sopra esposti punti 2, 4, 7 e parte dei punti 1 ed 8 con esclusivo riferimento alle concimaie, mentre i restanti punti, alla luce di quanto emerso dalle consultazioni avute con l'ufficio preposto del Comune di San Zenone, risultano insanabili e pertanto si dovrà procedere alla messa in pristino mediante la rimozione delle opere.

Mentre, in ordine alla presenza della dismessa cabina ENEL insistente delle immediate vicinanze dell'accesso carraio dell'azienda agricola, si segnala il mancato rinvenimento di qualsiasi titolo abilitativo e sulla base di quanto potuto accertare e sulla base delle informazioni rilasciate da alcuni operatori ENEL locali interpellati dal sottoscritto, è emerso che l'epoca della sua realizzazione è compresa tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70 e la sua funzione era quella di garantire un voltaggio sufficiente a soddisfare le esigenze dell'azienda agricola, oltre a quelle di alcuni immobili limitrofi.



Dario Sossai

geometra

28

Poi, nel corso degli anni, le linee elettriche hanno subito modifiche ai loro percorsi e l'evoluzione normativa ha preferito gli allacciamenti alle utenze mediante cavi interrati, abbandonando gradualmente i collegamenti aerei, fintanto che si dev'essere verificata la circostanza che l'azienda agricola in oggetto era la sola utenza allacciata alla cabina elettrica. Successivamente, a causa di qualche probabile disguido amministrativo (pagamenti insoluti e/o modifiche contrattuali), la cabina elettrica veniva definitivamente dismessa, determinando la necessità di realizzare un nuovo collegamento interrato fino al nuovo punto di approvvigionamento.

Attualmente, come già segnalato, il collegamento alla linea elettrica di approvvigionamento è stata realizzata mediante la provvisoria posa in opera di un cavidotto corrugato superficiale, che dall'accesso carraio si estende fino alla base di un palo ENEL posto in proprietà privata lungo Via Boschier.

Ciò premesso, si evidenzia la circostanza che, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro certo e definitivo sul punto. Infatti, oltre alla presenza della cabina ENEL, per la quale non è stato rinvenuto alcun documento attestante la sua legittimità, si segnala che gli immobili sono oggetto di un provvedimento amministrativo riguardo agli abusi accertati dall'Amministrazione Comunale in data 26.11.2019, a seguito del quale è stata emessa un'Ordinanza di sospensione dei



lavori edilizi delle strutture agricole e delle attività in esse svolte.

Infatti, per la natura ed i limiti insiti dell'incarico rimesso all'esperto stimatore e l'attuale stato di fatto degli immobili, non pare possibile che quest'ultimo possa ipotizzare e/o proporre soluzioni e/o valutazioni tecnico-amministrative spettanti, nel caso in oggetto, agli aventi diritto degli immobili ed agli Uffici del Comune di San Zenone. Tanto è vero che l'esperto stimatore non può sostituirsi ai giudizi che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze, l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, che, come noto e come confermato, gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio e che non può, altresì, sostituirsi ai giudizi relativi a soluzioni progettuali e di valutazione economica proprie degli aventi diritto sugli immobili.

Alla luce di ciò, nel rispetto dell'incarico ricevuto e con le considerazioni e limitazioni sopra rappresentate, il sottoscritto ritine che per la regolarizzazione delle difformità rilevate, siano necessari i seguenti costi:

- pratiche edilizie in sanatoria, a corpo € 10.000,00;
- diritti, sanzioni, oneri in genere, a corpo € 3.000,00;
- rimozione tettoie, murature, ampliamenti, strutture varie e cabina ENEL compreso lo smaltimento del materiale di risulta, a corpo € 50.000,00;



Ciò premesso, il sottoscritto ritiene che l'importo complessivo pari ad € 63.000,00 (oltre oneri fiscali) sia da considerarsi in termini orientativi e previsionali e, pertanto, che possa subire modificazioni e/o variazioni.

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta parzialmente conforme in ordine allo stato autorizzato, ma risulta, altresì, notevolmente difforme dallo stato di fatto, il tutto a causa degli abusi edilizi accertati dal sottoscritto nel corso delle operazioni peritali e dall'Amministrazione Comunale con verbale di sopralluogo del 28.11.2019.

Pertanto, considerato che le difformità rilevate riguardano opere non sanabili da rimuovere, il sottoscritto ritiene che non sia possibile procedere ad un adeguamento della documentazione sulla base di un effettivo stato di fatto non autorizzato e non autorizzabile, ma di quantificare il costo presunto per l'aggiornamento documentale da stilare successivamente alle pratiche di sanatoria edilizia, come di seguito descritto:

1. Spese tecniche per pratica PREGEO per rettifica sagoma fabbricati e fusione dei mappali 87, 317, 1209 e 1210 a corpo € 2.000,00 (oltre oneri fiscali)
2. Spese tecniche per pratica DOCFA per variazione planimetrie ed elaborato planimetrico a corpo € 3.500,00 (oltre oneri fiscali)
3. Diritti catastali € 500,00



Il tutto per un totale di € 6.000,00 (oltre oneri fiscali)

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso gli immobili in oggetto e dalle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari, in capo agli immobili sono stati riscontrati il seguente vincolo e la seguente servitù passiva:

- vincolo edificatorio costituito in data 28.5.1977 rep.27661 a firma del Notaio Vincenzo Imparato a carico del mappale 1211 (ex 99) ed a favore del mappale 87 sub 5 (ex 87 sub 3 e 4);

- servitù passiva di passaggio costituita in data 11.1.1983 rep.8141 (ALL.4) con atto a firma del notaio Antonio Gagliardi e trascritto a Treviso il 1.2.1983 ai nn.2295/1898, a carico dei mappali 111 e 466 (strada d'accesso) ed a favore degli attuali mappali 1132, 1133, 1134, 1135 e 1136 (ex 506 e 515).

Inoltre, pur non avendo riscontrato specifiche trascrizioni in merito, si ritiene di segnalare alcune fattuali circostanze che, a giudizio del sottoscritto, vanno a determinare la sussistenza di altre, verosimilmente consolidate, servitù attive e/o passive:

- lungo il confine SUD-OVEST, in corrispondenza del mappale 1066, oltre ad insistere una concimaia ad uso di quest'ultimo, è presente un evidente passaggio carraio che conduce ai vicini mappali 96, 264 e 298, di proprietà di terzi.

Sulla base delle informazioni raccolte nel vicinato, tale passaggio viene ricordato come sempre esistito e, di fatto, le sue caratteristiche, tra cui la presenza di una sbarra metallica ancorata al vecchio muro di recinzione dell'azienda agricola e



Dario Sossai geometra

gli evidenti e consolidati segni di passaggio, possono farlo ritenere esistente da oltre un ventennio.

Oltretutto, svolti gli opportuni accertamenti, i predetti mappali di proprietà di terzi risultano interclusi alla via pubblica ed il passaggio sopra descritto risulta essere il loro consolidato punto d'accesso;

- lungo tutto il confine NORD del compendio immobiliare insiste una carrareccia che ha la sua origine, ad OVEST, da Via Boschier. Sulla base delle sovrapposizioni tra la mappa catastale e la vista satellitare, si evince che codesta stradina prima lambisce il mappale 87, per poi proseguire a cavallo ed ai margini del confine del mappale 1211, andando di fatto a determinare irrilevanti e reciproche servitù con i mappali confinanti. Inoltre, si segnala che lungo il muro di recinzione in prossimità dell'angolo NORD-OVEST del compendio, è presente un accesso carraio con installato un portone scorrevole, in apparente stato di disuso, ma che di fatto consente lo sbocco sulla stradina.

Anche in ordine a codesto e consolidato passaggio, non sono state riscontrate specifiche trascrizioni di servitù, ma sulla base delle informazioni raccolte, pare che la carrareccia in oggetto sia sempre stata a servizio dei fondi che la lambiscono e che un tempo, l'accesso carraio esistente fosse utilizzato come ingresso secondario dell'azienda agricola pignorata.

- infine, la presenza della cabina ENEL dismessa crea di fatto una servitù di elettrodotto, che sulla base dei registri



immobiliari non risulta trascritta, ma considerato che per tale manufatto nulla è stato rinvenuto presso gli uffici comunali e che un suo riutilizzo da parte dell'ENEL appare del tutto improbabile, si ritiene che tale servitù non abbia motivo di sussistere, tanto che nell'ambito degli oneri di regolarizzazione urbanistica, il sottoscritto ha previsto la sua demolizione, previo gli opportuni e necessari nulla osta da parte delle autorità competenti.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di San Zenone degli Ezzelini, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati alla società ESECUTATA per l'intero del diritto di proprietà e sulla base di quanto riferito dal rispettivo legale rappresentante nel corso del sopralluogo, attualmente sono tutti utilizzati da una società terza in forza di un Contratto di Affitto di Fondo Rustico.

Tale contratto (ALL.15), pervenuto dalla stessa società esecutata, ha ad oggetto i soli mappali 87 sub 5, 1210 e 1211, risulta stipulato in data 1.9.2017, ma sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, non risulta agli atti e, quindi, non risultando registrato, si presume che non sia opponibile alla procedura esecutiva.



Dario Sossai geometra

Comunque, tale contratto d'affitto riporta una durata pari a cinque annate agrarie con scadenza al 10.11.2021 e con espressa esclusione della possibilità di rinnovo tacito. Il canone d'affitto annuo concordato risulta pari ad € 60.000 (€ 5.000 al mese) per ogni annata agraria, che sulla base della consistenza ed estensione dei beni locati risulta congruo ed in linea sia con gli esigui dati di mercato rinvenuti, sia con la banca dati delle quotazioni immobiliari.

Invece, presso l'Agenzia delle Entrate, risultano registrati i seguenti contratti:

- Comodato d'Uso Gratuito (ALL.16), presumibilmente non opponibile alla procedura, stipulato in data 22.10.2018 e registrato in data 8.11.2018 al n.3350-s3, con durata fino al 31.12.2027 ed avente ad oggetto *“una porzione di mq 500 del mappale n°1211 foglio 16 ...”* non meglio identificata;
- Contratto d'affitto di fondo rustico (ALL.17) stipulato in data 23.4.2015 e registrato in data 29.2.2016 al n.652-s3, avente ad oggetto gli ex mappali 99, 87 ed 87 sub 4, i quali attualmente rappresentano i soli mappali 1210, 1211 e 87 sub 5, con decorrenza dal 2.1.2015 al 10.11.2019, privo di alcun riferimento riguardo alla possibilità di rinnovo e con un canone annuo pari ad € 24.000.

Infatti, agli atti dell'Agenzia delle Entrate non è stato rinvenuto l'effettivo documento contrattuale, bensì solamente la sintetica denuncia del contratto d'affitto di fondo rustico, in quanto, sulla base di quanto riferito dagli Uffici preposti, le relative



Dario Sossai

geometra

pattuizioni contrattuali rimangono nella disponibilità delle parti, senza l'obbligo di allegazione alla denuncia.

Ciò premesso, si ritiene comunque utile evidenziare alcuni dettagli ed imprecisioni che emergono dall'analisi del sopra citato documento, in quanto l'identificazione catastale dei beni, come rappresentata nel documento di denuncia contrattuale e nel relativo quadro D del mod.69 allegato, oltre a non coincidere tra loro, rappresenta lo stato catastale antecedente alla stipula del 23.4.2015; infatti, l'ex mappale 99 è stato soppresso in data 14.11.2013 e con tale operazione sono stati generati gli attuali mappali 1210 e 1211, mentre l'ex mappale 87 sub 4, che rappresentava i soli corpi di fabbrica, alla stipula contrattuale risultava già inesistente, in quanto soppresso in forza di un frazionamento del 26.11.2013, che ha generato l'attuale mappale 87 sub 5, dato dalla fusione degli ex mappali 87 sub 3 e 4.

Inoltre, si segnala che i soggetti contrattuali risultano essere la società ESECUTATA, quale locatore, ed un soggetto fisico, identificato nella persona dell'attuale legale rappresentante della stessa società esecutata, quale conduttore.

Ciò premesso, sulla base di quanto potuto accertare, si ritiene che gli atti sopra citati possano ritenersi tutti non opponibili alla presente procedura esecutiva, in ragione delle date di fine contratto indicate nei relativi documenti agli atti, oltre alla non riscontrata registrazione del contratto pervenuto a mani dall'ESECUTATA.



Infine, per quanto riguarda la divisibilità del compendio è stato tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione d'uso degli immobili che lo costituiscono ed il sottoscritto ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile, in quanto gli immobili pignorati, benché oggetto di notevoli abusi edilizi, rappresentano, nel loro insieme, un'unica azienda agricola ed una divisione in più lotti comporterebbe la necessaria costituzione di servitù di passaggio e/o dei puntuali frazionamenti di aree comuni, che consentano l'accesso ad ogni singolo lotto.

9) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

PREMESSA

La valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards (IVS) e l'European Valuation Standards (EVS), i quali definiscono come *valore di mercato (o commerciale)* di un bene, *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un*

Sede Legale: Via IV Novembre 6 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: info@dariosossai.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

Ma prima di esporre i relativi procedimenti analitici adottati per la stima degli immobili, il sottoscritto ritiene necessaria una premessa inerente ai procedimenti estimativi previsti dall'estimo, in quanto propedeutica ad una migliore comprensione delle assunzioni che successivamente verranno esposte.

Innanzitutto, è necessario definire o, per lo meno, condividere cosa si intende per “valore di mercato di un immobile”.

Il nostro ordinamento, a differenza degli IVS, non dà una definizione univoca di valore di mercato, ma la riconduce al valore di comune commercio o al valore normale.

Inoltre, gli IVS pongono alla base di ogni principio estimativo la seguente condizione: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile nello stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili", dove per immobili simili si intendono, ovviamente, immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Per quanto riguarda i procedimenti estimativi, gli Standard Internazionali ne hanno previsti tre:

- Market Approach (metodo del confronto di mercato):



è un procedimento che si adotta nei casi in cui i mercati risultano attivi e dinamici, e sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Tale metodo è ritenuto come il più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile.

- Income Approach (metodo della capitalizzazione dei redditi futuri):

nel caso in cui dovesse emergere la circostanza di mercati stagnanti o poco attivi, dove risulta difficile, se non impossibile, disporre di dati di compravendita di immobili simili, ma sono invece disponibili e reperibili i canoni di locazione, si procede con il metodo della capitalizzazione. Infatti, tali dati consentono di simulare ed ipotizzare il mercato delle compravendite mediante la capacità dell'immobile di generare redditi futuri e quindi attualizzarli a valore capitale.

- Cost Approach (metodo dei costi):

quest'ultimo procedimento viene adottato nel caso di immobili speciali e unici nella loro funzione e/o composizione (scuole, ospedali, caserme militari, ecc.) o nel caso di una totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di locazioni. Tale procedimento mira a simulare il valore di mercato dell'immobile mediante la somma tra il valore dell'area edificata in cui insiste ed i costi necessari ad una sua ricostruzione deprezzati per vetustà ed obsolescenza.

Ciò premesso, appare chiaro che la scelta del procedimento estimativo risulta fondamentale ai fini di una più realistica



interpretazione del mercato e che sia necessaria una preliminare ed attenta valutazione della dinamicità del segmento di mercato a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione e, non ultimo, che sia necessaria una valutazione sugli eventuali usi alternativi dell'immobile (il cosiddetto *highest and best use*, ossia il più conveniente e miglior uso che restituisce, e/o restituirebbe, il maggior valore tra gli usi prospettati), i quali potrebbero variarne l'appetibilità sul mercato e variarne, di conseguenza, il valore.

INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato sono state svolte mediante l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, a seguito delle quali è stato accertato che, nella zona del compendio oggetto di stima e nelle zone immediatamente limitrofe (interi fogli catastali 13, 14, 15, 16, 17, e 18) ed in un arco temporale pari agli ultimi tre anni antecedenti la data del presente elaborato, non sono avvenute compravendite di immobili riconducibili e/o appartenenti a complessi agricoli simili a quello oggetto di perizia.

A dimostrazione di quanto sostenuto, vengono di seguito illustrate le indagini di mercato svolte, le quali hanno riguardato la ricerca di immobili aventi la medesima categoria catastale di quelli da stimare (D/8-D/10-seminativo arborato) e di immobili aventi una categoria a loro riconducibile: categorie C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (stalle, scuderie, rimesse, ecc.) e seminativo.



Dario Sossai

geometra

Quanto emerso viene rappresentato nelle seguenti tabelle, che dimostrano, nell'ordine:

- il numero di immobili della medesima categoria catastale presenti in ciascuno dei fogli catastali esaminati;

ottobre 2021 - ottobre 2018							
stock immobiliare presente - n. immobili							
cat./fg.cat.	B/9	B/10	B/11	B/12	B/13	B/14	tot./fg.
C/2	57	29	37	41	20	45	229
C/6	121	84	159	345	30	73	812
D/8	3	1	1	2	0	0	7
D/10	16	3	11	5	8	6	49
semi.arb.	-	160	-	218	-	216	594
semin.	-	112	-	145	-	181	438

40

- il numero di transazioni immobiliari avvenute per ogni categoria e su ogni foglio catastale, con la precisazione che il numero delle transazioni rilevate non corrispondono a sole compravendite, ma anche a donazioni, permute, fusioni di società, ecc. e tutti quegli atti pubblici trascritti;

ottobre 2021 - ottobre 2018							
n. di transazioni immobiliari registrate nel periodo							
cat./fg.cat.	B/9	B/10	B/11	B/12	B/13	B/14	tot./fg.
C/2	6	7	3	6	1	7	30
C/6	9	14	15	52	2	11	103
D/8	0	0	1	1	0	0	2
D/10	1	0	2	1	1	0	5
semi.arb.	-	32	-	37	-	80	149
semin.	-	26	-	14	-	113	153

Da ciò si evince che il limitato numero di immobili di categoria D/8 e D/10 presenti nel territorio ha generato un altrettanto limitato numero di transazioni (7), le quali, a seguito di ulteriori interrogazioni informatiche, o non corrispondono ad effettive



Dario Sossai geometra

compravendite, o non hanno ad oggetto edifici simili e comparabili a quelli da stimare.

Analoghi i risultati delle ricerche riguardo le compravendite di immobili aventi categoria catastale C/2 e C/6, in quanto non risultano presenti immobili aventi caratteristiche superficiali simili e/o riconducibili a quelle dei fabbricati in oggetto, quindi, preso atto delle circostanze sopra esposte, il sottoscritto ha svolto una valutazione sugli eventuali usi alternativi dei fabbricati oggetto di causa analizzando lo strumento urbanistico vigente e la relativa zona di appartenenza. Ne è emersa l'impossibilità di prevedere usi alternativi a quello già in atto, in quanto la destinazione d'uso ed i vincoli relativi alla zona urbanistica in cui è inserito il compendio non permettono di ipotizzare trasformazioni e/o riqualificazioni tali da renderlo appetibile in differenti segmenti di mercato.

Pertanto, preso atto della totale staticità delle compravendite, il sottoscritto ha esteso le indagini anche al mercato delle locazioni, il quale, sulla base dei limitati dati messi a disposizione dagli operatori locali, ha dimostrato la medesima staticità e/o la oramai nota poca trasparenza.

Mentre, per quanto riguarda le ricerche aventi ad oggetto terreni agricoli, sono stati individuati tre fondi agricoli, effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso segmento di mercato del terreno facente parte le compendio in oggetto (mappale 1211) e recuperati i relativi atti di compravendita, che



geometra

vengono di seguito elencati e localizzati nell'immagine che segue:



- A - mp 736 e 732, compravenduti ad € 18.680 il 18.2.2016, rep.142534 a firma del Notaio Francesco Imparato;
- B - mp 496, compravenduto ad € 48.213 il 28.12.2015, rep.3040 a firma del Notaio Elisa Piccolotto;
- C - mp 223, 224 e 219, compravenduti ad € 52.000 il 23.6.2021 rep.38706 a firma del Notaio Paolo Carraretto.

Pertanto, alla luce di quanto emerso, il sottoscritto si è trovato costretto, ed obbligato, ad intraprendere il procedimento estimativo denominato Cost Approach e/o Metodo del Costo per gli immobili di cui ai mappali 111, 466, 87 sub 5, 371 sub 1 e 2, 1209 e 1210, ed il procedimento Market Approach e/o del confronto di mercato per il mappale 1211.

PROCEDIMENTI ESTIMATIVI

Mp 111, 466, 87 sub 5, 371 sub 1 e 2, 1209 e 1210 - metodo del costo

Il metodo del costo (cost approach) si basa sul principio di sostituzione, secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione dei fabbricati che ci insistono e che presentano le stesse utilità tecnico-funzionali dei fabbricati esistenti.

Con riferimento al compendio in oggetto, il metodo del costo (di ricostruzione deprezzato) si fonda sulla stima del costo di ricostruzione dei fabbricati, tenuto conto del loro livello di deprezzamento maturato e degli abusi edilizi accertati, e sulla stima del valore di mercato del terreno su cui insistono.

Tale metodo si compone di tre elementi:

- la stima del **costo di ricostruzione dei fabbricati** che insistono sul terreno (sulla base di un presunto stato autorizzato), comprensivo dei costi di sanatoria, di messa in pristino e/o di rimozione delle opere abusive rilevate;
- la stima del **deprezzamento dei fabbricati**;
- la stima del **valore di mercato del terreno edificato**.

costo di ricostruzione dei fabbricati

Per *costo di ricostruzione* si intende l'importo complessivo di spese ed oneri, tutti necessari, che, alla data di stima, un'impresa edilizia e/o un investitore dovrebbe sostenere per realizzare fabbricati uguali e/o equivalenti a quelli esistenti attraverso un ipotetico processo edilizio.



Dario Sossai

geometra

Tali costi sono stati stimati mediante un applicativo messo a disposizione dal C.R.E.S.M.E. (Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia) atto a determinare il costo medio di costruzione e/o ristrutturazione di edifici a diversa destinazione urbanistica.

44

COSTI DI RICOSTRUZIONE					
costo opere edili impiantistiche di finitura		superf	costo mq.		totale costi
	Sup. fabbricati mp 87	1.625	€	400,00	€ 650.000,00
	Sup. tettoie	145	€	270,00	€ 39.150,00
	Sup. deposito mp317	570	€	325,00	€ 185.250,00
	Sup. silo-concimaia	700	€	85,00	€ 59.500,00
	Sup. area esclusiva	11.745	€	15,00	€ 176.175,00
	Sup. area in servitù	235	€	6,00	€ 1.410,00
	TOTALE Coe				€ 1.111.485,00
spese tecniche	percentuale su Crr	9,0%	€	100.033,65	
	progetto		25,0%		€ 25.008,41
	impianti		15,0%		€ 15.005,05
	strutture		15,0%		€ 15.005,05
	sicurezza		10,0%		€ 10.003,37
	d.l.		30,0%		€ 30.010,10
	accatastamento		2,5%		€ 2.500,84
	conform. + abitabil.		2,5%		€ 2.500,84
	TOTALE St				€ 100.033,65
oneri comunali	Diritti di segreteria				€ 500,00
	TOTALE Oc				€ 500,00
oneri finanziari	tasso d'interesse medio		anni	finanziamento	
	1,78%		1	€ 1.212.018,65	
	TOTALE Of				€ 21.573,93
utile promotore	costo costruzione	5%		€ 1.111.485,00	€ 55.574,25
	spese tecniche	5%		€ 100.033,65	€ 5.001,68
	oneri comunali	5%		€ 500,00	€ 25,00
	oneri finanziari	5%		€ 21.573,93	€ 1.078,70
	TOTALE Up				€ 61.679,63
TOTALE costi di ristrutturazione (CR)					€ 1.295.272,21

La tabella sopraesposta indicata i costi medi relativi alle tipologie superficiali e edilizie che caratterizzano gli immobili in oggetto, oltre a tutte quelle spese che concorrono al completamento dei fabbricati, quali i costi di progettazione, sicurezza e direzioni lavori, gli eventuali oneri urbanistico-amministrativi comunali, gli oneri finanziari e di



Dario Sossai

geometra

intermediazione, nonché l'utile spettante al promotore dell'investimento.

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore del costo di ricostruzione degli immobili in oggetto sia da considerarsi pari ad **€ 1.242.156,32**.

deprezzamento dei fabbricati

Per deprezzamento del fabbricato si intende la progressiva perdita di valore economico, in termini reali, del fabbricato nell'arco della sua vita utile, al termine della quale l'edificio perde tutto il suo valore, non fornendo più alcun contributo al valore del terreno.

Le principali cause del deprezzamento degli edifici sono le seguenti:

- il deterioramento fisico, derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'edificio con il trascorrere del tempo e/o da cause accidentali;
- l'obsolescenza funzionale, legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'edificio non più idonei alle esigenze dei fruitori;
- l'obsolescenza esterna o economica, relativa a condizioni esterne al fabbricato e/o a cambiamenti legislativi e/o a progressi tecnologici.

I criteri per valutare il deprezzamento di un edificio si fondano sul concetto di ammortamento: una ripartizione del deprezzamento sulla funzione valore-tempo che può essere considerata costante, variabile o crescente, e nel caso specifico



Dario Sossai geometra

è stata utilizzata la formula proposta dall'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.), studiata appositamente per fabbricati strumentali, industriali, artigianali e/o commerciali, tipologie riconducibili al complesso oggetto di stima.

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20 \right)^2}{140} - 2,86.$$

46

Per quanto riguarda il deprezzamento è stato preso in esame il deterioramento fisico causato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'edificio con il trascorrere del tempo, dove per "parti dell'edificio" si intendono le tre seguenti macro-componenti: le strutture, le finiture e l'impiantistica.

Si tratta, quindi, di attribuire ad ogni macro-componente una percentuale di incidenza sul costo di costruzione attraverso la quale determinare il rispettivo valore di costo.

MACRO CATEGORIE EDILIZIE	inc. % su CRR	CRR/tipologia	vita utile	vetustà	deprezzamento
STRUTTURE	65,00%	841.926,94 €	80	56	463.035,76 €
FINITURE	25,00%	323.818,05 €	36	41	323.818,05 €
IMPIANTI	10,00%	129.527,22 €	33	31	116.405,98 €
VALORE DEPREZZAMENTO					903.259,79 €

Nella tabella sopraesposta sono riportate le percentuali di costo attribuibili alle macro-componenti ed i fattori che determinano il deterioramento: l'età attuale e la vita utile delle componenti (strutture, finiture ed impianti), i quali determinano un deprezzamento, sul totale dei costi di ricostruzione, pari a complessivi **€ 903.259,79**.



Dario Sossai

geometra

valore di mercato del terreno edificato

Uno dei procedimenti per determinare il valore del terreno sul quale insistono i fabbricati da stimare si fonda sul rapporto di complementarità che sussiste tra il valore di mercato dell'area e il valore di mercato dell'immobile. Si tratta, infatti, di una ripartizione del valore dell'intero (area + fabbricato) tra l'area edificata ed il fabbricato, o porzione di esso, sovrastante.

Secondo gli Standard Valutativi (IVS) tale valore deve riflettere i dati e le informazioni del mercato, ma nel caso in cui non sono disponibili i prezzi di aree edificate, come nel caso in oggetto, è necessario procedere con una “ricerca deduttiva” di tale valore, la quale si fonda su schemi teorici che mirano a simulare ed a riflettere il mercato immobiliare sulla base delle aspettative degli operatori. Aspettative che vengono rappresentate dai prezzi effettivamente contrattati e/o che possono essere rappresentate dai prezzi richiesti (annunci immobiliari). Quest'ultimi, pur non rappresentando dati certi relativi ad una transazione, rappresentano, di fatto, una speranza e/o una volontà di realizzo e la loro capacità previsiva diventa notevole nel momento in cui il campione di dati fa riferimento ad immobili riconducibili e comparabili a quello da stimare.

Quindi, ponendo a rapporto la somma dei prezzi richiesti per le aree e la somma dei prezzi richiesti per i fabbricati (area + fabbricato), entrambe riferite a superfici aventi rapporto tendente all'unità, si può determinare l'*incidenza* del valore dell'area sul valore dell'intero, ma data, altresì, l'impossibilità



Dario Sossai

geometra

di disporre di quest'ultimo dato, il valore dell'intero viene posto pari al costo di ricostruzione del fabbricato.

Dai dati raccolti nel corso delle indagini, è stato desunto un rapporto di complementarità pari al 5,04%, che applicato al Costo di Ricostruzione, come previsto dagli IVS nel caso di indisponibilità di prezzi di compravendita, restituisce un valore riconducibile e rappresentativo del valore di mercato dell'area in cui sorgono i fabbricati.

Ma anche in questo caso, come per i costi, vanno aggiunti quegli oneri che, nell'ambito dell'investimento immobiliare ipotizzato, concorrono alla formazione del valore dell'area, quali gli oneri finanziari e l'utile spettante al promotore dell'investimento.

COSTI DI ACQUISTO DELL'AREA				
valore area	rapp. complementarietà		totale CRR	64.763,61 €
	5,00%		€ 1.295.272,21	
	TOTALE Va			64.763,61 €
oneri finanziari	tasso d'interesse medio attuale		anni	finanziamento
	1,78%		2	€ 64.763,61
	TOTALE Of			2.305,58 €
utile promotore	valore area	5,00%		€ 64.763,61
	oneri finaziari	5,00%		€ 2.305,58
	TOTALE Up			3.353,46 €
TOTALE costi acquisto area (CAA)				70.422,65 €

Tutto ciò premesso, si ritiene che il più probabile valore dell'area in cui insistono i fabbricati sia pari ad **€ 70.422,65**.

VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO – VALORE DI MERCATO

A questo punto, avendo determinato il costo di ricostruzione dell'edificio, il valore del deprezzamento, il valore del terreno ed avendo quantificato le spese per la regolarizzazione urbanistico-catastale, il più probabile valore di ricostruzione deprezzato o il più probabile valore di mercato degli immobili



Dario Sossai geometra

in oggetto è pari alla sommatoria dei suddetti valori come di seguito rappresentato.

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO	€ 1.295.272,21
VALORE DEL DEPREZZAMENTO	-€ 903.259,79
VALORE DI MERCATO DEL TERRENO	€ 70.422,65
SPESE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-CATASTALE	-€ 57.500,00
VALORE DI RIC. DEP. / VALORE DI MERCATO	€ 404.935,07

Mp 1211 - confronto di mercato

Il valore di mercato del fondo in oggetto è stato determinato mediante l'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione adottando un procedimento nominato Market Comparison Approach (MCA), il quale si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo, provvedendo a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento facilmente quantificabile nel mercato.

Pertanto, sulla base delle indagini di mercato svolte ed alla luce dei dati emersi, si è ritenuto di approcciare alla stima adottando il Market Comparison Approach (MCA), ponendo in relazione i fondi comparabili precedentemente elencati con il fondo oggetto di valutazione, prendendo in esame le caratteristiche superficiali ed attribuendo ad ognuna di esse un determinato indice mercantile di ragguaglio.

La tabella sottoesposta riassume i dati degli immobili comparabili presi a confronto ed i relativi indici mercantili di ragguaglio delle superfici, e determina, mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, il valore medio minimo ed il valore medio massimo della superficie commerciale. La formula



Dario Sossai

geometra

è la seguente: Valore medio = PREZZO x COEFF. / SUP. COMM.

TERRENO				
MARKET COMPARISION APPROACH				
TABELLA DEI DATI				
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 18.680,00	€ 48.213,00	€ 52.000,00	
SUP. CATASTALE [mq]	1868,00	5057,00	6130,00	7506,00
SUP. PRODUTTIVA [mq]	1790,00	4750,00	5200,00	6686,00
SUP. TARE E INCOLTI [mq]	78,00	307,00	930,00	820,00

INDICI MERCANTILI				
INDICE E INFO	COEFF.			
SUP. PRODUTTIVA [mq]	1,00			
SUP. TARE E INCOLTI [mq]	0,25			
SUP. COMM. [mq]	1.809,50	4.826,75	5.432,50	6.891,00
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 10,32	€ 9,99	€ 9,57	

In via cautelativa si considera il valore medio minimo rilevato, attraverso il quale si procede alla determinazione dei prezzi marginali riferiti ad ogni tipologia superficiaria.

ANALISI PREZZI MARGINALI			
PREZZO MARGINALE	p(...)A	p(...)B	p(...)C
SUP. PRODUTTIVA [mq]	€ 9,57	€ 9,57	€ 9,57
SUP. TARE E INCOLTI [mq]	€ 2,39	€ 2,39	€ 2,39

TABELLA DI VALUTAZIONE			
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
PREZZO [€]	€ 18.680,00	€ 48.213,00	€ 52.000,00
SUP. PRODUTTIVA [mq]	€ 46.864,61	€ 18.531,43	€ 14.224,02
SUP. TARE E INCOLTI [mq]	€ 1.775,61	€ 1.227,61	-€ 263,23
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ 67.320,22	€ 67.972,04	€ 65.960,79

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai valori degli immobili, si ottengono i valori corretti degli immobili comparabili che rappresentano il valore ipotetico dell'immobile

Sede Legale: Via IV Novembre 6 - 31027 Spresiano (TV)
 Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
 E-mail: info@dariosossai.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



da valutare come derivato dalle corrispondenti comparazioni con l'immobile di confronto. Concettualmente, i valori corretti raffigurano i più probabili valori che avrebbe spuntato sul mercato il fondo da valutare se fosse stato al posto di quelli di confronto, quindi, considerato che la divergenza tra i valori corretti (3,05%) risulta trascurabile, si ritiene che il più probabile valore di mercato del fondo oggetto di valutazione sia pari alla media tra i tre valori ricavati e quindi pari ed **€ 67.646,13**, che sulla base della sua superficie catastale corrisponde ad un valore unitario di 9,01 €/mq.

51

Sintesi estimativa

Perciò, in virtù delle indagini svolte e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte, il più probabile valore di mercato del compendio pignorato è pari alla sommatoria dei relativi valori stimati, come si seguito rappresentato.

VALORE DI RIC. DEP. / VALORE DI MERCATO mp 111, 466, 87, 317, 1209 e 121	€ 404.935,07
VALORE DI MERCATO DEL TERRENO mp 1211	€ 67.646,13
VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO	€ 472.581,21

10) VALORE DI VENDITA FORZATA

Nel caso in oggetto, sulla base degli accertamenti svolti, si ritiene che gli adeguamenti analitici al valore del bene, con riferimento all'assenza della garanzia per vizi del bene, allo stato di possesso, ai vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili, oltre alle spese condominiali insolute, consistono nei seguenti abbattimenti percentuali del valore stimato, così di seguito quantificati:

- ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI -10%



Dario Sossai
geometra

- | | |
|--------------------------------|-----|
| - STATO DI POSSESSO | -1% |
| - VINCOLI ED ONERI NON ELIMIN. | -2% |
| - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE | 0% |

Totale percentuale **-13%**.

Mentre, per quanto riguarda gli abbattimenti di cui agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale ed allo stato d'uso e manutenzione, si ritengono già considerati e detratti nell'ambito del procedimento estimativo svolto con il metodo del costo.

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto unico oggetto di valutazione è pari ad € 411.145,65, arrotondato ad € **410.000,00** (quattrocentodiecimila/00).

In fede

Treviso, lì 10.11.2021

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

