Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 509/2018

Giudice esecutante: Dott.ssa Alessandra BURRA

Prossima udienza: 7 aprile 2021 ore 10.10

Promosso da:

- [redacted]

Contro:

- ESECUTATO 1: [redacted]
- ESECUTATO 2: [redacted]

E con l'intervento di:

- [redacted]

LOTTO 5

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Sommario

LOTTO 5 - COMUNE DI CASALE SUL SILE – fondo agricolo 3

Fg 4 – mp 155-156-195-196-219-441-443-51-58-61 3

PREMESSA 3

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI 3

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 4

3) DESCRIZIONE DEI BENI 6

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA 7

5) CONFORMITA' CATASTALE 7

6) SERVITU' 7

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO 7

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE 8

9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE 8

10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE 12

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

LOTTO 5 - COMUNE DI CASALE SUL SILE – fondo agricolo

Fg 4 – mp 155-156-195-196-219-441-443-51-58-61

PREMESSA

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 rispettivo Comune di appartenenza, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il fondo agricolo è sito nel Comune di Casale sul Sile (TV) l'accesso prospiciente la pista ciclo-pedonale che si sviluppa lungo Via Schiavonia Conscio (S.P.63) del Comune di Casale sul Sile, località Conscio, all'altezza del civico 21 e della stazione di servizio. Il tutto viene catastalmente così identificato:

COMUNE DI CASALE SUL SILE - C.T. – fg 4 (ALL.1)

mp 155 – semin., cl.3, are 46, ca 53, RD €30,04, RA €15,62;

mp 156 – semin., cl.3, are 42, ca 79, RD €27,62, RA €14,36;

mp 195 – semin., cl.3, are 03, ca 50, RD €2,36, RA €1,17;

mp 196 – semin., cl.3, are 46, ca 07, RD €29,74, RA €15,47;

mp 219 – semin., cl.3, ha 1, are 66, ca 61, RD €107,56, RA €55,93;

mp 441 – semin.arbor, cl.3, ha 1, are 36, ca 08, RD €87,85, RA €45,68;

mp 443 – semin.arbor, cl.3, are 04, ca 10, RD €2,65, RA €1,38;

mp 51 – semin., cl.3, are 96, ca 69, RD €62,42, RA €32,46;

mp 58 – semin., cl.3, ha 1, are 83, ca 74, RD €118,62, RA €61,68;

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

mp 61 – semin., cl.3, ha 1, are 17, ca 50, RD €75,85, RA €39,44;

Il lotto in oggetto confina a NORD con i mp 157, 50, 194, 221, a SUD con i mp 442 e 444 ad EST con i mp 229, 254, 353, 59, 62, 447, 377, 79 e ad OVEST con i mp 294, 296, 291, 293. 211, 520, 522, 518, 279, 439, 440.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili risultano di proprietà dell'ESECUTATO 2 per l'intero, in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del 31.8.2009 rep.157505 a firma del notaio Domenico Curione di Treviso, trascritto a Treviso l'8.9.2009 ai nn.33923/20644, con il quale padre dell'ESECUTATO 2 acquisisce la piena proprietà dei mappali in oggetto (ALL.2);

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 iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli esecutati ed agli immobili pignorati:

- ISCRIZIONE del 8.9.2009 nn.33924/7639: IPOTECA VOLONTARIA di € 825.000,00 di cui capitale € 550.000,00, derivante da mutuo del 31.8.2009 rep.157506 a firma del notaio Domenico Curione di Treviso, a favore di [redacted] con sede in Pordenone, contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto;
- ISCRIZIONE del 14.3.2017 nn.8757/1390: IPOTECA GIUDIZIALE di € 550.000,00 di cui capitale € 483.776,40, derivante da decreto ingiuntivo del 11.3.2016 rep.859 del

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in Bolzano, contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5803 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;

- TRASCRIZIONE del 13.9.2018 nn.31838/22524 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 11.8.2018 rep.7245 del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in Bolzano, contro gli ESECUTATI e gravante sui bene in oggetto.
- ISCRIZIONE del 28.9.2018 nn.33520/5668: IPOTECA GIUDIZIALE di € 150.000,00 di cui capitale € 104.015,48 derivante da decreto ingiuntivo del 17.9.2018 rep.3011 del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in Treviso (domicilio c/o avv. Gyulai), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5804 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;
- ISCRIZIONE del 28.9.2018 nn.33521/5669: IPOTECA GIUDIZIALE di € 50.000,00 di cui capitale € 33.998,68 derivante da decreto ingiuntivo del 17.9.2018 rep.3011 del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in Treviso (domicilio c/o avv. Gyulai), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto.

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Si segnala ANNOTAZIONE n.5805 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;

- ISCRIZIONE del 13.11.2018 nn.40082/6887: IPOTECA GIUDIZIALE di € 100.000,00 di cui capitale € 56.785,77 derivante da decreto ingiuntivo del 8.10.2018 rep.3220 del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in Silea (TV) (domicilio non indicato), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5806 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;

3) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in oggetto misurano una superficie catastale di 84.361 mq che si estende a NORD di Via Schiavonia Conscio (S.P.63) del Comune di Casale sul Sile, località Conscio, all'altezza del civico 21.

L'accesso al fondo avviene agevolmente dalla strada pubblica e la sua intera superficie agraria è destinata alla coltivazione di

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

seminativi, presenta una forma regolare ed una buona giacitura, ma si rimanda alla consultazione della DOCUMETAZIONE FOTOGRAFICA allegata per una maggiore comprensione dello stato di fatto.

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi vigente del comune di Casale sul Sile (TV), si rileva che gli immobili del lotto in oggetto ricadono in *zona agricola* e dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale e sulla base di quanto potuto accertare nel corso del sopralluogo, il fondo in oggetto è da ritenersi conforme alle disposizioni urbanistiche riportate nell'allegato CDU (ALL.3).

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta in ordine e rende chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.

6) SERVITU'

A seguito di accertamenti svolti preso la conservatoria RRII, non sono stati rinvenuti atti riguardanti servitù attive e passive in capo agli immobili del lotto in oggetto e sulla base degli accertamenti svolti, il sottoscritto ritiene che non sia necessaria la costituzione di ulteriori servitù.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Casale sul Sile, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

accertato che l'aumento volumetrico è consentito limitatamente all'imprenditore agricolo, titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui all'art. 44 della L. R. 11/2004, nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori.

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili risultano intestati all'ESECUTATO 2 per l'intero del diritto di proprietà, sono da lui condotti e svolte le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rinvenuti contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

Per quanto riguarda la divisibilità è stato tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione d'uso degli immobili in oggetto e trattandosi di un fondo agricolo di oltre otto ettari con forma e giacitura regolari, il sottoscritto ha ritenuto utile la formazione del presente lotto vendibile, ritenendo tali caratteristiche appetibili nell'odierno mercato immobiliare agricolo.

9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'Eurpean Valutation Standards, 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*

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

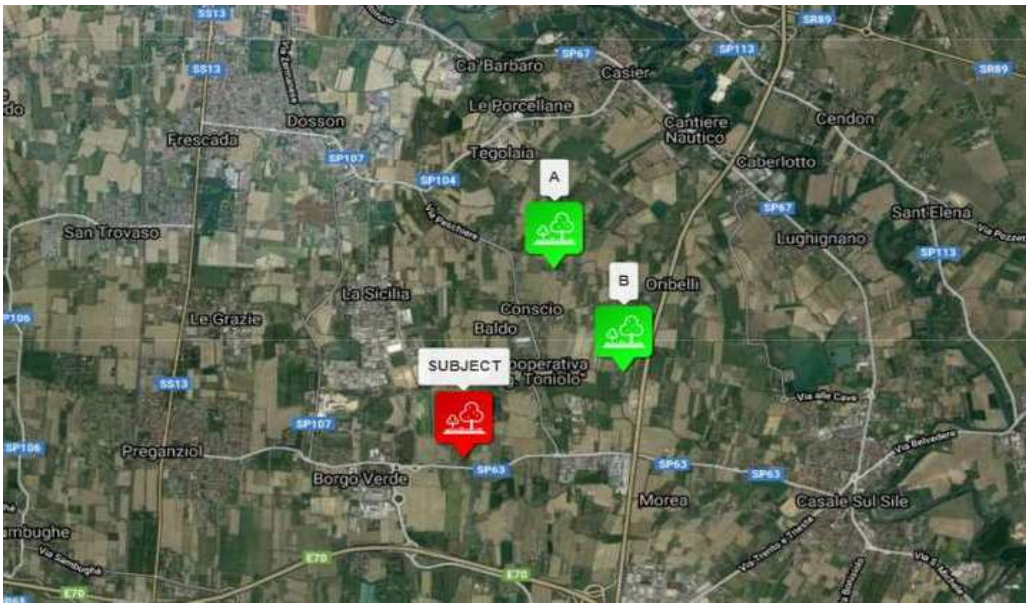
Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".*

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.

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 sono stati individuati due fondi effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso segmento di mercato dell'unità in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb



- <u>fondo A</u> - compravenduto ad € 89.000 il 5.12.2018, rep.1596 a firma del Notaio Nicolò Giopato;
- <u>fondo B</u> - compravenduto ad € 30.800 il 25.1.2021, rep.2967 a firma del Notaio Nicolò Giopato;

Pertanto, alla luce dei dati emersi, si è ritenuto di approcciare alla stima adottando il Market Comparison Approach (MCA), ponendo in relazione i fondi comparabili sopra elencati con il fondo oggetto di valutazione, prendendo in esame le caratteristiche superficiarie 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 è la seguente: Valore medio = PREZZO x COEFF. / SUP. COMM.

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

TERRENI A SEMINATIVO			
MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 89.000,00	€ 30.800,00	
SUP. CATASTALE [mq]	11.864,00	4.400,00	84.361,00
SUP. PRODUTTIVA [mq]	10.964,00	3.850,00	80.081,00
SUP. TARE E INCOLTI [mq]	900,00	550,00	4.280,00

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRODUTTIVA [mq]	1,00		
SUP. TARE E INCOLTI [mq]	0,10		
SUP. COMM. [mq]	11.054,00	3.905,00	80.509,00
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 8,05	€ 7,89	

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
SUP. PRODUTTIVA [€/mq]	€ 7,89	€ 7,89
SUP. TARE E INCOLTI [€/mq]	€ 0,79	€ 0,79

A questo punto, per ogni caratteristica di ciascun comparabile viene effettuato un aggiustamento che equivale al prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica considerata e la differenza della stessa caratteristica tra l'immobile oggetto di stima ed i comparabili.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
	VALORI	
PREZZI E CARATTERISTICHE	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PREZZO [€]	€ 89.000,00	€ 30.800,00
SUP. PRODUTTIVA [€]	€ 545.148,17	€ 601.258,59
SUP. TARE E INCOLTI [€]	€ 2.665,92	€ 2.941,97
PREZZI CORRETTI [€]	**€ 636.814,08**	**€ 635.000,56**

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai valori degli immobili, si ottengono i valori corretti degli immobili comparabili che

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

rappresentano il valore ipotetico dell'immobile 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 due valori corretti (0,29%) risulta trascurabile, si ritiene che il più probabile valore di mercato del fondo oggetto di valutazione sia pari alla media tra i due valori ricavati.

Perciò, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte, il più probabile valore di mercato del fondo in oggetto viene stimato pari ad **€ 635.907,32**, che sulla base della propria superficie catastale corrisponde ad un valore unitario di **€/mq 7,54**.

10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE

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

- ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI -10%

Totale percentuale **-10%**

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 572.316,59 arrotondato ad **€ 570.000,00** (cinquecentosettantamila/00).

In fede

Treviso, lì 7 marzo 2021

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 509/2018

Giudice esecutante: Dott.ssa Alessandra BURRA

Prossima udienza: 30 giugno 2021 ore 11.30

Promosso da:

- [redacted]

Contro:

- ESECUTATO 1: [redacted]
- ESECUTATO 2: [redacted]

E con l'intervento di:

- [redacted]

LOTTO 16

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Sommario

LOTTO 16 - COMUNE TREVISO – laboratorio/magazzino 3

Fg E/2 – mp 1316 sub 1 3

PREMESSA 3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI 3
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 3
3) DESCRIZIONE DEI BENI 5
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA 7
5) CONFORMITA' CATASTALE 8
6) SERVITU' 8
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO 8
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE 9
10) VALORE COMMERCIALE DEL BENE 9
11) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE 15

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

LOTTO 16 - COMUNE TREVISO – laboratorio/magazzino

Fg E/2 – mp 1316 sub 1

PREMESSA

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 rispettivo Comune di appartenenza, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

L'immobile del lotto è sito nel Comune di Treviso (TV) con l'accesso da Via Castelmenardo al civico 4 e catastalmente viene così identificato:

COMUNE DI TREVISO (ALL. 1)

C.T. - fg 27 - mp 873 – ente urbano, are 05, ca 30 (correlato ai mp 1315, 1316 e 1317 del C.F.);

C.F. - fg E/2

mp 1316 sub 1 – C/3, cl.7, 59 mq, Sup.Cat. 60 mq, RC €344,32, PT, Via Castelmenardo;

Il bene confina a NORD con il mp 1026, a SUD con il mp 1317 sub 8, ad EST con l'area scoperta del mp 1317 (C.F.) e ad OVEST con Via Castemenardo.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Il bene risulta di proprietà dell'ESECUTATO 2 per l'intero, in forza del seguente atto:

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

- Atto di Compravendita del 7.6.2001 rep.146534 a firma del notaio Domenico Curione di Treviso, trascritto a Treviso il 22.6.2001 ai nn.24771/17660, con il quale l'ESECUTATO 2 acquisisce la piena proprietà dell'immobile in oggetto (ALL.2);

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 iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli esecutati ed agli immobili pignorati:

- ISCRIZIONE del 14.3.2017 nn.8757/1390: IPOTECA GIUDIZIALE di € 550.000,00 di cui capitale € 483.776,40, derivante da decreto ingiuntivo del 11.3.2016 rep.859 del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in Bolzano, contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5803 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;
- TRASCRIZIONE del 13.9.2018 nn.31838/22524 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 11.8.2018 rep.7245 del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in Bolzano, contro gli ESECUTATI e gravante sui bene in oggetto.
- ISCRIZIONE del 28.9.2018 nn.33520/5668: IPOTECA GIUDIZIALE di € 150.000,00 di cui capitale € 104.015,48 derivante da decreto ingiuntivo del 17.9.2018 rep.3011 del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted]

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

[redacted] con sede in Treviso (domicilio c/o avv. Gyulai), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5804 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;

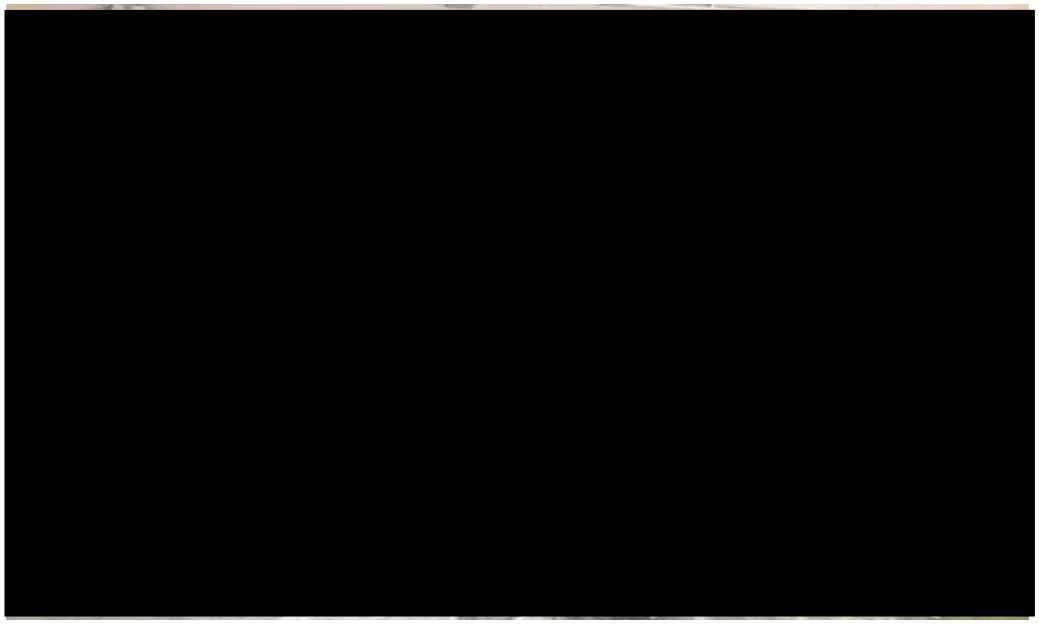
- ISCRIZIONE del 28.9.2018 nn.33521/5669: IPOTECA GIUDIZIALE di € 50.000,00 di cui capitale € 33.998,68 derivante da decreto ingiuntivo del 17.9.2018 rep.3011 del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in Treviso (domicilio c/o avv. Gyulai), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5805 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;
- ISCRIZIONE del 13.11.2018 nn.40082/6887: IPOTECA GIUDIZIALE di € 100.000,00 di cui capitale € 56.785,77 derivante da decreto ingiuntivo del 8.10.2018 rep.3220 del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in Silea (TV) (domicilio non indicato), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5806 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile in oggetto è sito all'interno della cinta muraria della città di Treviso, in Via Castelmenardo al civico 4.

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb



Il bene rappresenta il piano terra della porzione di caseggiato prospiciente la via pubblica e misura una superficie interna pari a circa mq 66 ed è privo di partizioni interne. Il basculante d'accesso è elettrificato e risulta installato un impianto elettrico a vista, mentre per quanto riguarda le finiture, si rileva che la pavimentazione è in calcestruzzo lisciato e le pareti sono intonacate al civile.

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Complessivamente il bene del lotto in oggetto si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione, ma per una migliore comprensione dello stato di fatto, si rimanda alla consultazione della DOCUMETAZIONE FOTOGRAFICA allegata.

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi vigente del comune di Treviso (TV), si rileva che l'immobile oggetto di perizia rientra nell'area di intervento classificata *Zona a carattere storico, artistico ed ambientale* A.1/13, regolamentata all'art.45 delle N.T.O.

Inoltre, dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale e l'archivio storico, è stata riscontrata la seguente ed unica pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di perizia (ALL.3):

- D.I.A. n.29/47-01 del 20.1.2001 per *"manutenzione straordinaria"*;

Si segnala che la pratica edilizia relativa alla prima edificazione dell'immobile e la relativa Licenza di Abitabilità e/o di Agibilità non sono state rinvenute né agli atti del Comune di Treviso, né agli atti dell'Archivio Storico, ma costatato che la planimetria catastale in atti riporta la data del 25.8.1952, si ritiene che la prima edificazione possa risalire anche ad anni antecedenti ai due conflitti bellici, in quanto trattasi di un fabbricato interposto ed in continuità con altri palazzi.

Pertanto, considerato che gli elaborati progettuali allegati alla succitata pratica edilizia D.I.A. del 2001 corrispondono

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

all'effettivo stato di fatto rilevato e sentito il personale dell'Ufficio Tecnico, si ritiene che l'Abitabilità del bene possa ritenersi attestata e quindi che il bene in oggetto sia da ritenersi conforme alle disposizioni urbanistiche.

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta difforme sia allo stato di fatto rilevato, sia allo stato urbanistico-edilizio legittimato con l'unica pratica edilizia rinvenuta.

Comunque, il tutto rende chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto, ma considerata la necessità di procedere alla sua regolarizzazione vengono di seguito indicati i presunti costi per l'adeguamento della documentazione catastale allo stato autorizzato ed all'effettivo stato di fatto:

- pratica DOCFA, a corpo € 900,00
- diritti catastali, oneri in genere, a corpo € 100,00;

il tutto per un totale di € 1.000,00 oltre oneri fiscali.

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso l'immobile in oggetto ed a seguito di accertamenti svolti preso la conservatoria RRII, non sono stati rinvenuti atti riguardanti servitù attive e passive in capo all'unità e non si ravvede la necessita di costituirne ulteriori.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Treviso, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso l'immobile oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il bene risulta intestato all'ESECUTATO 2 per l'intero del diritto di proprietà, attualmente è da lui utilizzato ed a seguito delle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti opponibili alla procedura esecutiva.

Infine, per quanto riguarda la divisibilità appare evidente che trattandosi di un immobile situato nel pieno centro storico del capoluogo di provincia e potenzialmente adattabile per un uso a deposito e/o autorimessa, nonché per il suo sviluppo planimetrico, non sia conveniente un suo frazionamento in più lotti.

10) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'Eurpean Valutation Standards, 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 acquirente tra*

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

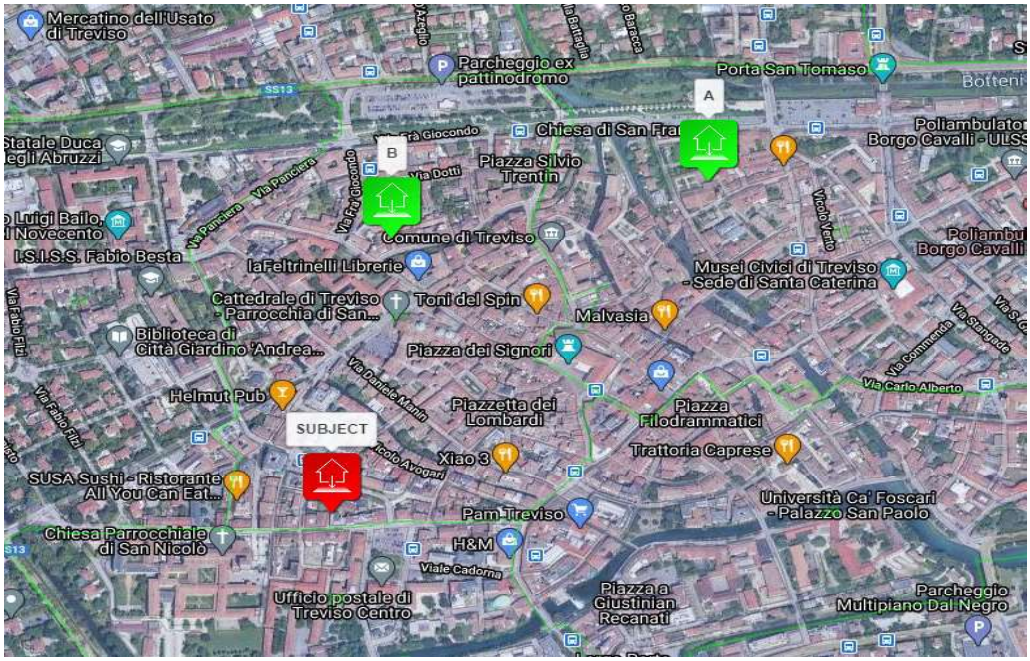
loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

Il *valore di mercato del bene completato* è stato determinato mediante l'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione adottando un procedimento nominato Market Comparison Approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo, integrato al Sistema di Stima (SS) basato su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti. Mentre l'MCA provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento facilmente quantificabile nel mercato, il Sistema di Stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative per le quali non esiste una unità di misura nel mercato o per le quali la stima risulterebbe complessa, soggettiva e comunque imprecisa.

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 sono stati individuati due immobili, siti anch'essi all'interno della cinta muraria cittadina, effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

segmento di mercato dell'unità in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.



- Comparabile A, compravenduto ad € 240.000,00 il 16.12.2020, rep.80812 a firma del Notaio Francesco Candido Baravelli;
- Comparabile B, compravenduto ad € 435.997,00 il 19.10.2020, rep.27684 a firma del Notaio Matteo Contento;

Pertanto, alla luce dei dati emersi, si è ritenuto di approcciare alla stima adottando il Market Comparison Approach (MCA) ed il Sistema di Stima (SS), ponendo in relazione gli immobili comparabili sopra elencati con l'immobile del lotto in oggetto.

Dalla presa visione delle planimetrie allegate agli atti notarili sopra riportati sono state ricavate le caratteristiche superficiarie di ogni immobile comparabile, e ad ogni caratteristica è stato attribuito 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

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

superfici, e determina, mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, il valore medio minimo ed il valore medio massimo della superficie commerciale. La formula è la seguente: Valore medio = PREZZO x COEFF. / SUP. COMM.

LOCALE AD USO MAGAZZINO GARAGE			
MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	**COMPARABILE A**	**COMPARABILE B**	**SUBJECT**
PREZZO [€]	€ 240.000,00	€ 435.997,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [garage, deposito]	33,40	51,30	66,00

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	1,00		
SUP. COMM. [mq]	33,40	51,30	66,00
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 7.185,63	€ 8.498,97	

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
SUP. PRINCIPALE [mq]	€ 7.185,63	€ 7.185,63

A questo punto, per ogni caratteristica di ciascun comparabile viene effettuato un aggiustamento che equivale al prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica considerata e la differenza della stessa caratteristica tra l'immobile oggetto di stima ed i comparabili.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
	VALORI	
PREZZI E CARATTERISTICHE	**COMPARABILE A**	**COMPARABILE B**
PREZZO [€]	€ 240.000,00	€ 435.997,00
SUP. PRINCIPALE [mq]	€ 234.251,50	€ 105.628,74
PREZZI CORRETTI [€/mq]	**€ 474.251,50**	**€ 541.625,74**

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai valori degli immobili, si ottengono i valori corretti degli immobili comparabili che rappresentano il valore ipotetico dell'immobile 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 l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quelli di confronto.

Però, c'è da considerare che in linea teorica i valori corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere tra loro o manifestare una sostanziale convergenza, ma nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, in quanto i valori corretti del MCA esprimono il valore che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state a pari condizioni. Ne consegue, pertanto, che in assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze indotte dalle caratteristiche qualitative ed il compito del sistema di stima è ripartire tali differenze tra i prezzi corretti del MCA.

Infatti, prendendo in esame determinati aspetti qualitativi dell'immobile oggetto di valutazione e ponendoli in relazione con quelli degli immobili posti a confronto, si andrà a determinare il prezzo marginale di ogni caratteristica qualitativa posta a sistema e, di conseguenza, a determinare il più probabile valore dell'immobile da stimare.

Ciò premesso, analizzate le caratteristiche degli immobili comparabili e confrontate con quelle dell'immobile da stimare, è

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

emerso che la principale, e la più probabile, differenza qualitativa riguarda sia il loro *livello di finitura e di accessibilità*.

Infatti, non può essere ignorata sia la circostanza che le unità comparabili dispongono di un accesso prospiciente un'area privata comune, a differenza di quello dell'unità in oggetto che invece affaccia direttamente sulla via pubblica, sia il loro differente livello di finitura, desunto in parte da una visione esterna degli immobili ed in parte dai rispettivi atti di compravendita.

Pertanto, tali constatazioni hanno indotto il sottoscritto ad attribuire al subject un coefficiente inferiore rispetto ai comparabili, quindi assumendo una scala di merito cha va da 1 a 5 (mediocre-ottimo), è stato attribuito all'unità oggetto di valutazione un coefficiente 2, mentre ai comparabili i rispettivi coefficienti 4 e 5, come indicato nella seguente tabella.

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 474.251,50	€ 541.625,74	-
LIVELLO DI FINITURA E DI ACCESSIBILITA' ALL'U.I. [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	4	5	2

Pertanto, la soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti delle caratteristiche qualitative ed il vettore dei prezzi, determina il prezzo marginale di ogni caratteristica qualitativa.

SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA			
LIVELLO DI FINITURA E DI ACCESSIBILITA' ALL'U.I.			€ 67.374,25

Ne consegue che la somma degli aggiustamenti, data dal prodotto tra i prezzi marginali e la differenza di caratteristica tra il subject ed ogni comparabile, conduce ai valori corretti di ogni

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

comparabile, che rappresentano il più probabile valore attribuibile all'unità pignorata.

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 474.251,50		€ 541.625,74
liv.finit.access.u.i. [€]	(2-4)	-€ 134.748,49	(2-5)	-€ 202.122,74
VALORE CORRETTO [€]		**€ 339.503,01**		**€ 339.503,01**

Pertanto, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte, il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto è pari ad **€ 339.503,01**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di **€/mq 5.143,98**.

11) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE

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

- ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI -10%
- REGOLARIZZAZIONE URB.-CAT. -1%
- STATO D'USO E MANUTENZIONE -3%

Totale percentuale **-14%**

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 291.972,59 arrotondato ad **€ 292.000,00** (duecentonovantaduemila/00).

In fede

Treviso, lì 26 aprile 2021

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 509/2018

Giudice esecutante: Dott.ssa Alessandra BURRA

Prossima udienza: 30 giugno 2021 ore 11.30

Promosso da:

- [redacted]

Contro:

- ESECUTATO 1: [redacted]
- ESECUTATO 2: [redacted]

E con l'intervento di:

- [redacted]

LOTTO 17

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Sommario

LOTTO 17 - COMUNE TREVISO – unità residenziale 3

Fg E/2 – mp 872 sub 11 3

PREMESSA 3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI 3
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 4
3) DESCRIZIONE DEI BENI 6
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA 8
5) CONFORMITA' CATASTALE 12
6) SERVITU' 12
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO 13
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE 13
10) VALORE COMMERCIALE DEL BENE 13
11) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE 20

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

LOTTO 17 - COMUNE TREVISO – unità residenziale

Fg E/2 – mp 872 sub 11

PREMESSA

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 rispettivo Comune di appartenenza, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

L'immobile del lotto è sito nel Comune di Treviso (TV) con l'accesso da Via G. D'Annunzio al civico 3 e catastalmente viene così identificato:

COMUNE DI TREVISO (ALL. 1)

C.T. - fg 27 - mp 872 – ente urbano, are 02, ca 01;

C.F. - fg E/2

mp 872 sub 11 – A/2, cl.6, 7 vani, sup.cat. mq 137, RC €1.084,56, P4-5, Via G. D'Annunzio 3;

Il bene confina a NORD con la proiezione di Via G. D'Annunzio, a SUD con il vano scala condominiale, con un'altra unità e la proiezione dell'area scoperta, ad EST con la proiezione dell'area scoperta e ad OVEST con un'altra unità. Non è possibile una più precisa identificazione dei confini, in quanto l'Elaborato Planimetrico dell'intero edificio non risulta agli atti e la mappa

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

catastale non risulta aggiornata all'effettivo stato di fatto, come meglio descritto al capitolo CONFORMITA' CATASTALE.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Il bene risulta di proprietà dell'ESECUTATO 2 per l'intero, in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del 12.7.2004 rep.151307 a firma del notaio Domenico Curione di Treviso, trascritto a Treviso il 17.7.2004 ai nn.30135/19421, con il quale l'ESECUTATO 2 acquisisce la piena proprietà dell'immobile in oggetto (ALL.2);

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 iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli esecutati ed agli immobili pignorati:

- ISCRIZIONE del 14.3.2017 nn.8757/1390: IPOTECA GIUDIZIALE di € 550.000,00 di cui capitale € 483.776,40, derivante da decreto ingiuntivo del 11.3.2016 rep.859 del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in Bolzano, contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5803 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;
- TRASCRIZIONE del 13.9.2018 nn.31838/22524 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 11.8.2018 rep.7245 del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in Bolzano, contro gli ESECUTATI e gravante sui bene in oggetto.

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

- ISCRIZIONE del 28.9.2018 nn.33520/5668: IPOTECA GIUDIZIALE di € 150.000,00 di cui capitale € 104.015,48 derivante da decreto ingiuntivo del 17.9.2018 rep.3011 del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in Treviso (domicilio c/o avv. Gyulai), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5804 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;
- ISCRIZIONE del 28.9.2018 nn.33521/5669: IPOTECA GIUDIZIALE di € 50.000,00 di cui capitale € 33.998,68 derivante da decreto ingiuntivo del 17.9.2018 rep.3011 del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in Treviso (domicilio c/o avv. Gyulai), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5805 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;
- ISCRIZIONE del 13.11.2018 nn.40082/6887: IPOTECA GIUDIZIALE di € 100.000,00 di cui capitale € 56.785,77 derivante da decreto ingiuntivo del 8.10.2018 rep.3220 del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in Silea (TV) (domicilio non indicato), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5806 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile in oggetto è sito all'interno della cinta muraria della città di Treviso, in Via Gabriele D'Annunzio al civico 3.

Il bene rappresenta un immobile ad uso residenziale con un ripostiglio ed una terrazza pertinenziali, sviluppato tra il quarto ed il quinto piano del Condominio Touring, il quale è coordinato dal regolamento di condominio e dalle relative tabelle millesimali che si allegano (ALL. 3).

Con riferimento all'immobile pignorato, la quota millesimale di proprietà è pari a 50/1000 e si segnala che, sulla base della documentazione fornita dall'attuale Amministratore di condominio, il costo d'esercizio relativo all'immobile pignorato ammonta, mediamente, a circa € 1.000,00, le spese condominiali insolute relative agli ultimi tre esercizi ammontano a circa € 2.200,00 e non risultano deliberate spese straordinarie.

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

L'accesso al bene avviene attraverso il cortiletto prospiciente Via G. D'annunzio e percorrendo obbligatoriamente il vano scala fino al pianerottolo del quarto piano a causa della mancanza dell'ascensore, si giunge all'ingresso dei locali abitativi.

L'appartamento è composto da un ampio locale open space, che comprende le zone ingresso-disimpegno, soggiorno, pranzo, cucina ed è servito da due terrazzini, un disimpegno, un bagno e due camere.

In merito alle finiture si rileva che le pavimentazioni sono realizzate in listelli di legno prefinito, i serramenti interni sono in legno, mentre, quelli esterni sono costituiti da telaio in legno con vetrocamera, con esternamente persiane avvolgibili in pvc.

Mentre, per quanto riguarda l'impiantistica, c'è da segnalare che l'abitazione è dotata di un impianto termico autonomo composto da dei termosifoni dislocati in tutti i vani dell'appartamento e collegati ad una caldaia a gas metano, è dotata di impianto di climatizzazione e l'impianto elettrico è collegato alla rete ENEL.

Per quanto riguarda il ripostiglio pertinenziale e la terrazza, essi si trovano al quinto ed ultimo piano del palazzo e sono raggiungibili attraverso il vano scala condominiale.

Complessivamente il bene del lotto in oggetto si presenta in discrete condizioni di manutenzione, ma per una migliore comprensione della consistenza dell'immobile sopra descritto, viene riportata di seguito una tabella indicante la superficie lorda dei locali e si rimanda alla consultazione della DOCUMETAZIONE

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

FOTOGRAFICA allegata per una maggiore comprensione dello stato di fatto.

UNITA' RESIDENZIALE - APPARTAMENTO			
piano	locali	sup.[mq]	caratteristica superficiaria
P4	ingr., cuc., pranzo, sogg., dis.	70,00	principale
	disimpegno	3,00	
	camera	19,60	
	camera	12,70	
	bagno	7,80	
	terrazzini	7,20	portici,terrazze,logge 1
P5	magaz.-rip.	9,00	accessoria
	terrazza	27,00	portici,terrazze,logge 2
	SUPERFICIE TOTALE LORDA [mq]	156,30	

Infine, si segnala che la superficie della terrazza posta al quinto piano fa riferimento alla superficie graficamente rappresentata sugli elaborati grafici urbanistici e catastali e non a quella rilevata nel corso del sopralluogo. Infatti, quello stesso giorno è stato accertato che la posizione in cui è stata eretta la recinzione divisoria posta lungo il lato OVEST della terrazza, non corrisponde alla linea grafica di confine, ma risulta traslata parallelamente in direzione OVEST, di circa ml 2,50 e quindi in proprietà condominiale e/o di terzi.

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi vigente del comune di Treviso (TV), si rileva che l'immobile oggetto di perizia rientra nell'area di intervento classificata *Zona a carattere storico, artistico ed ambientale* A.1/13, regolamentata all'art.45 delle N.T.O.

Si ritiene opportuno segnalare che nell'atto di provenienza dell'immobile viene dichiarata l'esistenza di una non meglio specificata pratica edilizia D.I.A. (per opere interne) presentata il

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

20.5.1999, ma sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale e l'archivio storico, l'unica pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di perizia rinvenuta è la seguente (ALL.4):

- Pratica Edilizia n.15/26-52 con parere favorevole del 6.7.1952 per "Nuova Costruzione" e relativa Autorizzazione Abitativa del 1.4.1953".

Trattasi della pratica edilizia relativa alla prima edificazione dell'intero palazzo e dalla presa visioni degli elaborati grafici ad essa allegati sono emerse sostanziali differenze sia riguardo l'effettiva partizione dei locali, sia riguardo le loro altezze nette. Infatti, l'attuale superficie del locale open space corrisponde a quella dei locali cucina, ripostiglio, pranzo e soggiorno come rappresentati sia negli elaborati grafici allegati alla concessione, sia nella planimetria catastale in atti, e l'altezza dei locali, che varia da un minimo di cm 240 ed un massimo di cm 275 rispetto ai cm 300 graficamente rappresentati.

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Sulla base di quanto rilevato, appare evidente che tali modifiche non siano state apportate all'epoca della costruzione del condominio, avvenuta nei primi anni Cinquanta, bensì in tempi molto più recenti (ultimo ventennio), ciò in considerazione della vetustà e composizione delle pareti e dei controsoffitti in cartongesso, degli impianti in essi installati e della pavimentazione di tutto l'appartamento. Quindi, sembrerebbe plausibile l'esistenza della D.I.A. citata nell'atto notarile, ma pur avendo invitato l'Ufficio tecnico ad un approfondimento in merito, nulla è stato rinvenuto.

Ciò premesso, le difformità rilevate risultano in parte sanabili, con riferimento alla partizione interna ed all'impiantistica, ed in parte non sanabili, con riferimento alle altezze del locale open space, in quanto inferiori al limite minimo consentito per certificare la sua abitabilità.

Infatti, con riferimento a quest'ultime e sentito il personale dell'Ufficio Tecnico, risulta necessaria la rimozione di parte dei controsoffitti fintanto da garantire l'altezza minima di cm 270, mentre per le opere sanabili, che riguardano la nuova partizione interna e l'impiantistica rinnovata, è necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria senza opere. Il tutto ad un costo presunto così descritto:

1. Spese tecniche per pratica edilizia, collaudi, conformità impianti tecnologici e certificazione agibilità a corpo € 3.500,00 (oltre oneri fiscali);
2. Sanzioni e Diritti di segreteria € 1.500,00;

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

3. Opere per ripristino controsoffitti e relativa impiantistica a corpo € 12.000,00 (oltre oneri fiscali);

Fermo restando quanto sopra, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sugli immobili, in ogni caso, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro certo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile che quest'ultimo possa sostituirsi ai giudizi che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Giudizi che, come noto, gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio e/o, come nella fattispecie, all'esito di qualche segnalazione di abuso edilizio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e con le limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in termini prudenziali. Pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e/o variazioni e che i dati sono stati forniti in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Tutto ciò premesso, i presunti costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile in oggetto si stimano in complessivi € 17.000,00.

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta difforme in ordine a quanto già rilevato in ambito urbanistico, in quanto la sua rappresentazione grafica risulta conforme allo stato legittimato, ma difforme dallo stato di fatto, e difforme nella rappresentazione in mappa dell'intero edificio.

Per quanto riguarda quest'ultima difformità, si ritiene che sarà onere del Condominio provvedere alla regolarizzazione e che sulla base della quota millesimale di proprietà dell'immobile in oggetto, la quota parte di costo a lui attribuibile è pari a circa € 100,00.

Ma tutto ciò non pregiudica una chiara individuazione del bene, ma ritenendo necessaria la regolarizzazione della documentazione catastale sulla base di quanto dovrà necessariamente essere regolarizzato in ambito urbanistico, vengono quantificati di seguito i presunti costi per l'adeguamento della documentazione catastale dell'immobile:

- pratica DOCFA in variazione, a corpo € 1.000,00;
- diritti catastali, oneri in genere, a corpo € 100,00;
- regolarizzazione mappa (quota parte), € 100,00;

il tutto per un totale di € 1.200,00 oltre oneri fiscali.

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso l'immobile in oggetto ed a seguito di accertamenti svolti preso la conservatoria RRII, non sono stati

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

rinvenuti atti riguardanti servitù attive e passive in capo all'unità e non si ravvede la necessita di costituirne ulteriori.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Treviso, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso l'immobile oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il bene risulta intestato all'ESECUTATO 2 per l'intero del diritto di proprietà, attualmente è libero, ma a seguito delle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate risulta registrato un contratto di comodato d'uso gratuito, presumibilmente non opponibile alla procedura, stipulato in data 10.9.2018 e registrato a Treviso il 1.10.2018 con n.5821 serie 3 (ALL.5), con durata di anni uno e tacito rinnovo.

Infine, per quanto riguarda la divisibilità, tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione d'uso dell'immobile in oggetto, appare evidente l'impossibilità di ipotizzare un suo frazionamento in più lotti vendibili.

9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'Eurpean Valutation Standards, 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*

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

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

Il *valore di mercato del bene completato* è stato determinato mediante l'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione adottando un procedimento nominato Market Comparison Approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo, integrato al Sistema di Stima (SS) basato su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti. Mentre l'MCA provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento facilmente quantificabile nel mercato, il Sistema di Stima provvede a calcolare i prezzi

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

marginali delle caratteristiche qualitative per le quali non esiste una unità di misura nel mercato o per le quali la stima risulterebbe complessa, soggettiva e comunque imprecisa.

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 sono stati individuati due immobili, siti anch'essi all'interno della cinta muraria cittadina, effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso segmento di mercato dell'unità in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.

- Comparabile A, compravenduto ad € 315.000,00 il 20.1.2021, rep.2716 a firma del Notaio Carla Saccardi;
- Comparabile B, compravenduto ad € 750.000,00 il 11.3.2021, rep.18043 a firma del Notaio Marco Tottolo;

Pertanto, alla luce dei dati emersi, si è ritenuto di approcciare alla stima adottando il Market Comparison Approach (MCA) ed il

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Sistema di Stima (SS), ponendo in relazione gli immobili comparabili sopra elencati con l'immobile del lotto in oggetto.

Dalla presa visione delle planimetrie allegate agli atti notarili sopra riportati sono state ricavate le caratteristiche superficiarie di ogni immobile comparabile, e ad ogni caratteristica è stato attribuito 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 è la seguente: Valore medio = PREZZO x COEFF. / SUP. COMM.

UNITA' RESIDENZIALE - APPARTAMENTO CON MAGAZZINO			
MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	**COMPARABILE A**	**COMPARABILE B**	**SUBJECT**
PREZZO [€]	€ 315.000,00	€ 750.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	94,20	145,30	113,10
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzino, posto auto]	0,00	26,20	9,00
SUP. PORTICI/TERRAZZE/LOGGE 1 [mq]	5,00	29,60	7,20
SUP. PORTICI/TERRAZZE/LOGGE 2 [mq]	0,00	0,00	27,00

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	1,00		
SUP. ACCESSORIA [mq] [soffitta, CT, cantina]	0,70		
SUP. PORTICI/TERRAZZE/LOGGE 1 [mq]	0,30		
SUP. PORTICI/TERRAZZE/LOGGE 2 [mq]	0,20		
SUP. COMM. [mq]	95,70	172,52	126,96
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 3.291,54	€ 4.347,32	

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.

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

ANALISI PREZZI MARGINALI		
PREZZO MARGINALE	p(...)A	p(...)B
SUP. PRINCIPALE [mq]	€ 3.291,54	€ 3.291,54
SUP. ACCESSORIA [mq]	€ 2.304,08	€ 2.304,08
SUP. PORTICI/TERRAZZE/LOGGE 1 [mq]	€ 987,46	€ 987,46
SUP. PORTICI/TERRAZZE/LOGGE 2 [mq]	€ 658,31	€ 658,31

A questo punto, per ogni caratteristica di ciascun comparabile viene effettuato un aggiustamento che equivale al prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica considerata e la differenza della stessa caratteristica tra l'immobile oggetto di stima ed i comparabili.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
	VALORI	
PREZZI E CARATTERISTICHE	**COMPARABILE A**	**COMPARABILE B**
PREZZO [€]	€ 315.000,00	€ 750.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq]	€ 62.210,03	-€ 105.987,46
SUP. ACCESSORIA [mq]	€ 20.736,68	-€ 39.630,09
SUP. PORTICI/TERRAZZE/LOGGE 1 [mq]	€ 2.172,41	-€ 22.119,12
SUP. PORTICI/TERRAZZE/LOGGE 2 [mq]	€ 17.774,29	€ 17.774,29
PREZZI CORRETTI [€/mq]	**€ 417.893,42**	**€ 600.037,62**

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai valori degli immobili, si ottengono i valori corretti degli immobili comparabili che rappresentano il valore ipotetico dell'immobile 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 l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quelli di confronto.

Però, c'è da considerare che in linea teorica i valori corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere tra loro o manifestare una sostanziale convergenza, ma nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, in quanto i valori corretti del MCA esprimono

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

il valore che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state a pari condizioni. Ne consegue, pertanto, che in assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze indotte dalle caratteristiche qualitative ed il compito del sistema di stima è ripartire tali differenze tra i prezzi corretti del MCA.

Infatti, prendendo in esame determinati aspetti qualitativi dell'immobile oggetto di valutazione e ponendoli in relazione con quelli degli immobili posti a confronto, si andrà a determinare il prezzo marginale di ogni caratteristica qualitativa posta a sistema e, di conseguenza, a determinare il più probabile valore dell'immobile da stimare.

Ciò premesso, analizzate le caratteristiche degli immobili comparabili e confrontate con quelle dell'immobile da stimare, è emerso che le principali, e le più probabili, differenze qualitative riguardano il loro *livello di finitura e di accessibilità all'unità immobiliare*.

Per quanto concerne il *livello di finitura*, desunto in parte da una visione esterna degli immobili ed in parte dai rispettivi atti di compravendita e/o dagli Attestati di Prestazione Energetica, non può essere ignorata la circostanza che l'unità rappresentata dal comparabile B è stata oggetto di recentissima e pesante ristrutturazione, a differenza del comparabile A che invece non registra interventi, se non la sua prima edificazione avvenuta a metà degli anni Cinquanta, come per il bene pignorato.

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Mentre, per quanto riguarda il *livello di accessibilità all'unità immobiliare*, è stata ritenuta fondamentale e determinante l'assenza dell'ascensore a servizio dell'unità oggetto di stima, tanto da dover attribuire al subject un coefficiente inferiore rispetto al comparabile A, seppur con finiture verosimilmente dello stesso livello.

Perciò, assumendo una scala di merito cha va da 1 a 5 (mediocre-ottimo), viene attribuito all'unità abitativa oggetto di valutazione un coefficiente 2, mentre ai comparabili i rispettivi coefficienti 3 e 5, come indicato nella seguente tabella.

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 417.893,42	€ 600.037,62	-
LIVELLO DI FINITURA E DI ACCESSIBILITA' ALL'U.I. [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	3	5	2

Pertanto, la soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti delle caratteristiche qualitative ed il vettore dei prezzi, determina il prezzo marginale di ogni caratteristica qualitativa.

SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA			
LIVELLO DI FINITURA E DI ACCESSIBILITA' ALL'U.I.			€ 91.072,10

Ne consegue che la somma degli aggiustamenti, data dal prodotto tra i prezzi marginali e la differenza di caratteristica tra il subject ed ogni comparabile, conduce ai valori corretti di ogni comparabile, che rappresentano il più probabile valore attribuibile all'unità pignorata.

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 417.893,42		€ 600.037,62
liv.finit.access.u.i. [€]	(2-3)	-€ 91.072,10	(2-5)	-€ 273.216,30
VALORE CORRETTO [€]		**€ 326.821,32**		**€ 326.821,32**

Pertanto, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte, il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto è pari ad **€ 326.821,32**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di **€/mq 2.574,21**.

10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE

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

- ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI -10%
- REGOLARIZZAZIONE URB.-CAT. -6%
- STATO D'USO E MANUTENZIONE -3%
- SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE -1%

Totale percentuale **-20%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 261.457,06 arrotondato ad **€ 260.000,00** (duecentosessantamila/00).

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

In fede

Treviso, lì 26 aprile 2021

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 509/2018

Giudice esecutante: Dott.ssa Alessandra BURRA

Prossima udienza: 19.1.2022 ore 12.00

Promosso da:

- [redacted]

Contro:

- ESECUTATO 1: [redacted]
- ESECUTATO 2: [redacted]

E con l'intervento di:

- [redacted]

LOTTO 28

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Sommario

LOTTO 28 - COMUNE DI CARBONERA – fondo agricolo 3

Fg 16 - mp 25-325-326 3

PREMESSA 3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI 3
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 4
3) DESCRIZIONE DEI BENI 6
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA 9
5) CONFORMITA' CATASTALE 9
6) SERVITU' 10
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO 10
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE 10
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE 12
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE 20

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

LOTTO 28 - COMUNE DI CARBONERA – fondo agricolo

Fg 16 - mp 25-325-326

PREMESSA

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 rispettivo Comune di appartenenza, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il lotto in oggetto è sito nel Comune di Carbonera (TV), località Mignagola, ed è accessibile percorrendo circa 600 ml di carrareccia, che dal termine di Via Cassese si sviluppa all'interno della vasta zona agricola circostante. I beni vengono catastalmente così identificati:

COMUNE DI CARBONERA - C.T. – fg 16 (ALL.1)

mp 25 – P.AA, semin, cl.2, ha 2, are 04, ca 00, RD €188,69, RA €94,82

P.AB, semin.arbor, cl.3, ha 2, are 72, ca 17, RD €174,83, RA €98,39;

mp 325 – semin.arbor, cl.3, are 04, ca 75, RD €3,05, RA €1,72;

mp 326 – semin.arbor, cl.3, are 02, ca 72, RD €1,75, RA €0,98;

Il lotto in oggetto confina a NORD con i mp 261, 10 ed i mp 33 e 382 del foglio 9, a SUD con i mp 28, 29 ed 85, ad EST con i mp 26 e 327 e ad OVEST con i mp 101 e 109.

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili risultano intestati all'ESECUTATO 2 per l'intero del diritto di proprietà in forza dei seguenti atti:

- Atto di Compravendita del 3.5.2004 rep.151043 a firma del notaio Domenico Curione di Treviso, trascritto a Treviso il 14.5.2004 ai nn.20309/13039, con il quale l'ESECUTATO 2 acquisisce la piena proprietà dei terreni in oggetto (ALL.2);

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 iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli esecutati e agli immobili pignorati:

- ISCRIZIONE del 10.2.2007 nn.6905/1654: IPOTECA VOLONTARIA di € 450.000,00 di cui capitale € 300.000,00, derivante da garanzia di apertura di credito con atto del notaio Domenico Curione del 9.2.2007 rep.155023, a favore di [redacted] con sede in Pordenone, contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto;
- ISCRIZIONE del 31.1.2014 nn.2779/358: IPOTECA VOLONTARIA di € 550.000,00 di cui capitale € 483.776,40, derivante da garanzia di apertura di credito con atto del notaio Domenico Curione del 29.1.2014 rep.160610, a favore di [redacted] con sede in Pordenone, contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto;

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

- ISCRIZIONE del 25.10.2016 nn.34768/6399: IPOTECA VOLONTARIA di € 170.000,00 di cui capitale € 255.000,00, derivante da garanzia di apertura di credito con atto del notaio Domenico Curione del 20.10.2016 rep.162158, a favore di [redacted] con sede in Pordenone, contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto;
- ISCRIZIONE del 14.3.2017 nn.8757/1390: IPOTECA GIUDIZIALE di € 90.000,00 di cui capitale € 90.000,00, derivante da decreto ingiuntivo del 11.3.2016 rep.859 del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in Bolzano, contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5803 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;
- TRASCRIZIONE del 13.9.2018 nn.31838/22524 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 11.8.2018 rep.7245 del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in Bolzano, contro gli ESECUTATI e gravante sui bene in oggetto.
- ISCRIZIONE del 28.9.2018 nn.33520/5668: IPOTECA GIUDIZIALE di € 150.000,00 di cui capitale € 104.015,48 derivante da decreto ingiuntivo del 17.9.2018 rep.3011 del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in Treviso (domicilio c/o avv.

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Gyulai), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5804 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;

- ISCRIZIONE del 28.9.2018 nn.33521/5669: IPOTECA GIUDIZIALE di € 50.000,00 di cui capitale € 33.998,68 derivante da decreto ingiuntivo del 17.9.2018 rep.3011 del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in Treviso (domicilio c/o avv. Gyulai), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5805 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;
- ISCRIZIONE del 13.11.2018 nn.40082/6887: IPOTECA GIUDIZIALE di € 100.000,00 di cui capitale € 56.785,77 derivante da decreto ingiuntivo del 8.10.2018 rep.3220 del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in Silea (TV) (domicilio non indicato), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5806 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;

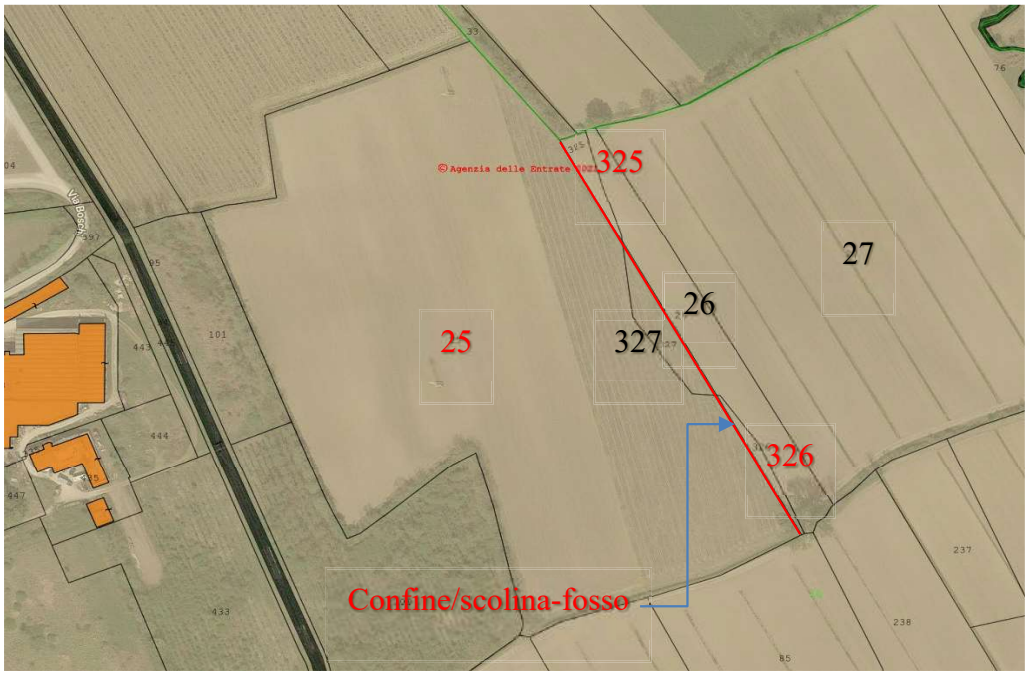
3) DESCRIZIONE DEI BENI

I terreni che compongono il lotto in oggetto interessano una superficie fondiaria di 48.364 mq e vengono localizzati ai margini di un tratto di carrareccia, che nasce in direzione NORD dal

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

termine di Via Cassese, una laterale di Via Grande di Mignagola del Comune di Carbonera.

Percorsi circa 600 ml lungo la stradina sterrata, si giunge ai margini dei terreni e nel corso dei sopralluoghi è apparso subito evidente che i mappali in oggetto fanno parte di due distinti fondi agricoli, materialmente divisi da un fosso di scolo che coincide con il confine tra i mappali 25 e 327 con i mappali 325, 326 e 26.



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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Infatti, il fondo immediatamente ad OVEST del predetto confine è composto dal mappale 25 e dal mappale 327, dove la superficie di quest'ultimo (747 mq), estraneo alla procedura e di proprietà di terzi, risulta in parte interessata dai filari di un vitigno Cabernet Franc, che, in continuità, si estendono su parte della superficie del mappale 25 (circa 12.100 mq), per poi lasciare spazio alla coltivazione di seminativi che interessa la residua parte di superficie (circa 36.500 mq).

Analoga la situazione del fondo posto ad EST, dove i mappali pignorati 325 e 326, aventi una superficie catastale complessiva identica al mappale 327 (747 mq), rappresentano due appendici di un appezzamento agricolo totalmente coltivato a seminativi, composto dall'insieme di quest'ultimi con gli adiacenti mappali 26 e 27, anch'essi estranei alla procedura e di proprietà di terzi.

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Si rimanda alla consultazione della DOCUMETAZIONE FOTOGRAFICA allegata per una maggiore comprensione del percorso di accesso e dello stato di fatto.

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi vigente del comune di Carbonera (TV), si rileva che gli immobili del lotto in oggetto ricadono all'interno del SISTEMA AMBIENTALE nella componente denominata "MAP – MATRICI A PREVALENTE VALENZA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA, disciplinata dagli artt. 80 ed 83 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

Inoltre, dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale e sulla base di quanto potuto accertare nel corso del sopralluogo, il fondo in oggetto è da ritenersi conforme alle disposizioni urbanistiche riportate nell'allegato CDU (ALL.3).

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta parzialmente in ordine, ma rende chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.

Le difformità rilevate riguardano la partizione superficiaria del mappale 25, che sulla base degli accertamenti svolti, oltre a differire grossolanamente in termini superficiari, differisce anche nella qualità colturale, in quanto non viene denunciata la porzione destinata a vigneto.

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Ciò premesso, i presunti costi per l'adeguamento della documentazione catastale degli immobili ammontano a circa € 400,00 oltre oneri fiscali.

6) SERVITU'

A seguito degli accertamenti svolti preso la conservatoria RRII, non sono stati rinvenuti atti riguardanti servitù attive e passive in capo agli immobili del lotto in oggetto, tanto meno riguardo ai mappali di terzi che vengono interessati e/o serviti dal consolidato percorso della carrareccia che da Via Cassese conduce ai terreni in oggetto.

Inoltre, si segnala che il mappale 25 è attraversato, in direzione NORD-SUD, da un elettrodotto composto da due importanti tralicci in acciaio e relativi conduttori aerei, ed è, quindi, da ritenersi gravato da servitù passiva di elettrodotto.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Carbonera, 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

I terreni risultano intestati all'ESECUTATO 2 per l'intero del diritto di proprietà e svolte le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rinvenuti contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

In ordine al loro effettivo possesso, però, si segnala che i mappali 325 e 326 sono condotti da terzi, in quanto ricadenti nel fondo

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

agricolo posto ad OVEST di quello composto dai mappali 25 e 327, quest'ultimo di proprietà di terzi ed estraneo alla procedura, ma condotto dall'ESECUTATO 2.

Sulla base di quanto riferito dallo stesso ESECUTATO 2, esiste un contratto di comodato d'uso stipulato con i proprietari del fondo confinante, avente ad oggetto i mappali 325 e 326, di sua proprietà, ed il mappale 327, di proprietà dei confinanti terzi, e prevede la reciproca e gratuita conduzione degli altrui mappali. Tale contratto non è mai stato esibito e, come già segnalato, non risulta agli atti dei registri ufficiali, però è opportuno segnalare che lo stato di fatto dei luoghi e l'attuale frammentazione catastale andrebbero a confermare palesemente quanto riferito.

Infatti, la presenza del vigneto che dal mappale 25 si estende in continuità sul mappale 327, che sulla base di quanto potuto accertare risulta impiantato fin dall'anno 2008, e la circostanza che la superficie complessiva dei mappali 325 e 326 sia identica alla superficie del mappale 327 (747 mq), non è data dal caso, bensì dal puntuale frazionamento degli ex mappali 25 e 26, in atti dal 27.12.1990, lungo la dividente che ha generato i tre mappali sopra citati.

Quindi, appare evidente che lo scopo del frazionamento consisteva nella ricalibratura dei fondi mediante la compensazione delle superfici poste in continuità, così da consentire di procedere alla permuta dei nuovi mappali tra i proprietari dei due fondi contigui.

Ciò premesso, pur sussistendo una effettiva conduzione dei mappali 325 e 326 da parte di terzi senza titolo, il sottoscritto

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

ritiene superfluo ed inopportuno procedere alla quantificazione di eventuali indennità di occupazione, in quanto la superficie dei due appezzamenti (747 mq) rappresenta di fatto porzioni residuali di area coltivabile e porzioni del fossato di confine con il fondo vicino, che tradotto in termini monetari, equivarrebbe a qualche decina di euro all'anno.

Infine, sempre in virtù delle fattuali circostanze sopra esposte, il sottoscritto ha ritenuto utile la formazione del presente lotto vendibile, in quanto i beni che lo compongono, pur rappresentando appezzamenti di due distinti fondi agricoli, godono di reciproca complementarità, perciò, è del tutto probabile che la loro conduzione rimanga invariata rispetto a quella attuale e/o che possa completarsi l'iter tecnico-amministrativo che consenta la formalizzazione dell'ipotizzata permuta.

9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'Eurpean Valutation Standards, 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."*

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia 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 acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".*

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), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo, integrato al Sistema di Stima (SS) basato su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti. Mentre l'MCA provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento facilmente quantificabile nel mercato, il Sistema di Stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative per le quali non esiste una unità di misura nel mercato o per le quali la stima risulterebbe complessa, soggettiva e comunque imprecisa.

Come già anticipato, la superficie coltivabile del fondo è destinata a due diverse colture: a seminativo ed a vigneto.

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

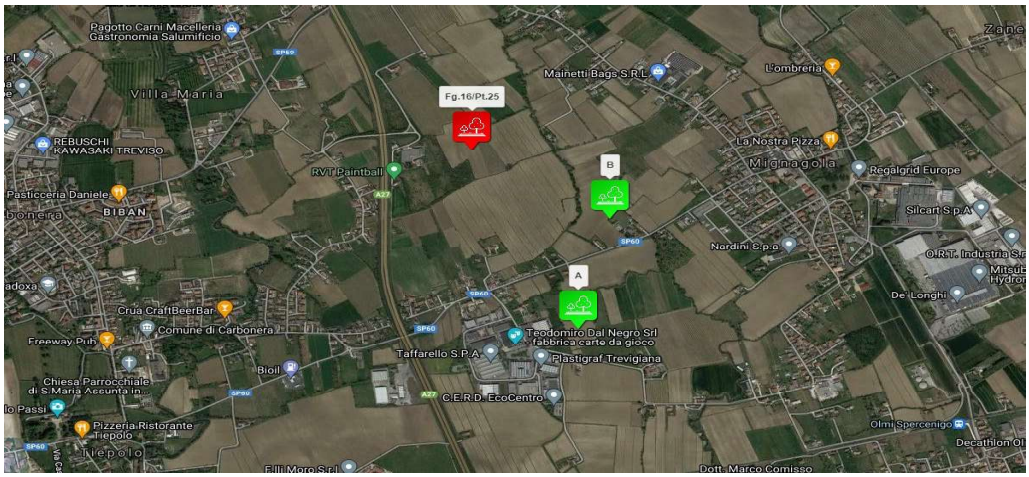
Quindi, data la circostanza, le indagini di mercato hanno riguardato sia terreni a seminativo, sia terreni a vigneto, e sulla base delle ricerche svolte mediante l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che nel territorio circostante il fondo oggetto di stima e nell'arco degli ultimi tre anni, la quasi totalità delle transazioni registrate hanno avuto ad oggetto terreni a seminativo, mentre per quanto riguarda i pochi terreni a vigneto presenti nel territorio esaminato non sono state riscontrate compravendite.

Pertanto, preso atto della staticità delle compravendite, il sottoscritto ha esteso le indagini anche al mercato delle locazioni, ma riscontrando la medesima staticità, il sottoscritto si è trovato costretto, ed obbligato, ad intraprendere il procedimento estimativo denominato Cost Approach e/o Metodo del Costo.

Infatti, accertato che il vigneto insistente sul fondo periziato risulta impiantato dall'anno 2008, il sottoscritto ha ritenuto di determinare il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto mediante la somma di due valori: il valore di mercato del fondo ipoteticamente ed interamente destinato a seminativo ed il valore di costo deprezzato dell'impianto del vigneto.

Pertanto, svolte le opportune indagini di mercato, sono stati individuati due fondi effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso segmento di mercato dell'unità in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb



- fondo A - compravenduto ad € 218.000 il 7.9.2020, rep.133585 a firma del Notaio Acconcia Oleg Nicola;
- fondo B - compravenduto ad € 440.000 il 15.3.2021, rep.4299 a firma del Notaio Costanza Innocenti;

Pertanto, alla luce dei dati emersi, si è ritenuto di approcciare alla stima adottando il Market Comparison Approach (MCA), ponendo in relazione i fondi comparabili sopra elencati con il fondo oggetto di valutazione, prendendo in esame le caratteristiche superficiarie 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 è la seguente: Valore medio = PREZZO x COEFF. / SUP. COMM.

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

TERRENO A SEMINATIVI			
MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	**COMPARABILE A**	**COMPARABILE B**	**SUBJECT**
PREZZO [€]	€ 218.000,00	€ 440.000,00	
SUP. CATASTALE [mq]	21.812,00	60.212,00	48.364,00
SUP. PRODUTTIVA [mq]	19.560,00	58.900,00	45.280,00
SUP. TARE E INCOLTI [mq]	2.252,00	1.312,00	3.084,00

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRODUTTIVA [mq]	1,00		
SUP. TARE E INCOLTI [mq]	0,10		
SUP. COMM. [mq]	19.785,20	59.031,20	45.588,40
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 11,02	€ 7,45	

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
SUP. PRODUTTIVA [€/mq]	€ 7,45	€ 7,45
SUP. TARE E INCOLTI [€/mq]	€ 0,75	€ 0,75

A questo punto, per ogni caratteristica di ciascun comparabile viene effettuato un aggiustamento che equivale al prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica considerata e la differenza della stessa caratteristica tra l'immobile oggetto di stima ed i comparabili.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
	VALORI	
PREZZI E CARATTERISTICHE	**COMPARABILE A**	**COMPARABILE B**
PREZZO [€]	€ 218.000,00	€ 440.000,00
SUP. PRODUTTIVA [€]	€ 191.708,79	-€ 101.519,20
SUP. TARE E INCOLTI [€]	€ 620,15	€ 1.320,79
PREZZI CORRETTI [€]	**€ 410.328,94**	**€ 339.801,60**

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai valori degli immobili, si ottengono i valori corretti degli immobili comparabili che

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

rappresentano il valore ipotetico dell'immobile da valutare come derivato dalle corrispondenti comparazioni con gli immobili di confronto. Concettualmente, i valori corretti raffigurano i più probabili valori che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quelli di confronto.

Però, c'è da considerare che in linea teorica i valori corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere tra loro o manifestare una sostanziale convergenza, ma nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, in quanto i valori corretti del MCA esprimono il valore che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state a pari condizioni. Ne consegue, pertanto, che in assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze indotte dalle caratteristiche qualitative ed il compito del sistema di stima è ripartire tali differenze tra i prezzi corretti del MCA.

Infatti, prendendo in esame determinati aspetti qualitativi dell'immobile oggetto di valutazione e ponendoli in relazione con quelli degli immobili posti a confronto, si andrà a determinare il prezzo marginale di ogni caratteristica qualitativa posta a sistema e, di conseguenza, a determinare il più probabile valore dell'immobile da stimare.

Ciò premesso, analizzate le caratteristiche degli immobili comparabili e confrontate con quelle dell'immobile da stimare, sono emerse sostanziali differenze nella loro *accessibilità dalla via pubblica*, in quanto il subject è accessibile percorrendo circa 600 ml di una carrareccia, il comparabile A è accessibile

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

direttamente dalla via pubblica, mentre il comparabile B ha l'accesso attraverso l'area cortilizia di un'azienda agricola. Cosicché, prendendo a riferimento una scala di merito cha va da 1 a 5 (mediocre - ottimo), possono essere attribuiti i relativi coefficienti come indicato nella seguente tabella.

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
VALORE [€]	€ 410.328,94	€ 339.801,60	-
ACCESSIBILITA' AL FONDO [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	4	1	2

SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA			
ACCESSIBILITA' AL FONDO			€ 23.509,11
			€ -

Pertanto, la soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti delle caratteristiche qualitative ed il vettore dei prezzi, determina il prezzo marginale di ogni caratteristica qualitativa.

Ne consegue che la somma dell'aggiustamento, data dal prodotto tra il prezzo marginale e la differenza di caratteristica tra il subject ed ogni comparabile, conduce ai valori corretti di ogni comparabile, che rappresentano il più probabile valore attribuibile all'immobile da stimare.

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 410.328,94		€ 339.801,60
accessibilità al fondo [€]	(2-4)	-€ 47.018,23	(2-1)	€ 23.509,11
VALORE CORRETTO [€]		**€ 363.310,71**		**€ 363.310,71**

Perciò, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte, il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto viene stimato

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

pari ad **€ 363.310,71**, che sulla base della propria superficie catastale corrisponde ad un valore unitario di **€/mq 7,51**.

Per quanto riguarda i costi d'impianto del vigneto sono state svolte indagini di mercato e consultati i relativi prezziari regionali, ed è emerso che per la realizzazione di una nuova superficie vitata, con riferimento ad un ettaro di superficie, i costi variano da un minimo di 18.000,00 ad un massimo di 25.000,00 €/ettaro, oltre al costo di acquisto delle barbatelle che varia in funzione della tipologia e del numero (tra i 2 e 5 €/barbatella).

Pertanto, considerato che l'area del lotto in oggetto destinata a vigneto interessa una superficie di circa 12.100 mq e che risultano impiantate circa 2.800 piante di vite, si ritiene che il presunto valore dell'impianto a vigneto possa quantificarsi in € 22.924,67, come meglio esplicato nella seguente tabella.

VALORE DI COSTO DEPREZZATO DELL'IMPIANTO VIGNETO				
		superf	costo mq.	totale costi
costo a NUOVO per l'impianto del vigneto	preparazione suolo	12100	€ 0,50	€ 6.050,00
	materiali	12100	€ 1,70	€ 20.570,00
	barbatellle	2800	€ 2,80	€ 7.840,00
	TOTALE Coe			**€ 34.460,00**
deprezzamento	costo		€ 26.620,00	
	vita utile	30		
	vetustà	13		-€ 11.535,33
	TOTALE St			**-€ 11.535,33**
TOTALE VALORE				**€ 22.924,67**

Quindi, a conclusione del procedimento estimativo, la somma tra il valore di mercato del fondo ipotizzato interamente a seminativo ed il valore dell'impianto, pari a complessivi **€ 386.235,38**, rappresenta il più probabile valore di mercato dell'intero fondo, che sulla base della propria superficie catastale corrisponde ad un valore unitario di **€/mq 7,99**.

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE

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

- ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI -10%
- STATO DI POSSESSO -5%
- REGOLARIZZAZIONE URB.CATASTALE -1%

Totale percentuale **-16%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 324.437,72, arrotondato ad **€ 325.000,00** (trecentoventicinquemila/00).

In fede

Treviso, lì 21 dicembre 2021

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

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

Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb