

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 535/2019

(276/2020 – 247/2023 – 396/2023 riunite)

1

Giudice esecutante: Dott.ssa Paola TORRESAN

Prossima udienza: 5.2.2025 ore 10.30

Promosse da:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] (ESECUTATO 1)
- [REDACTED] (ESECUTATO 2)

E con l'intervento di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]



Dario Sossai

geometra

Sommario

PREMESSA.....	3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	4
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	6
3) DESCRIZIONE DEI BENI	8
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	17
5) CONFORMITA' CATASTALE	21
6) SERVITU'	22
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	23
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	23
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	24
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	32



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Paola TORRESAN, all'udienza del 20.6.2024, disponeva il completamento delle operazioni peritali sospese con ordinanza del 21.10.2021, confermando, quindi, l'incarico conferito al sottoscritto geom. Dario Sossai con provvedimento del 6.7.2021, al quale, in data 19.7.2021, è seguita la trasmissione, in modalità telematica, dell'atto di accettazione di incarico e giuramento.

Il presente elaborato è stato redatto in seguito a sopralluoghi, rilievi ed accertamenti presso i beni immobili in esecuzione ed in seguito ad accessi presso il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Treviso dell'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso e l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Paese, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

Preso atto dei contenuti del quesito posto dal G.E., il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali, procedendo al sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 24.10.2024, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

COMUNE DI PAESE

C.U. sez. A – foglio 4 / C.T. foglio 4

- Mp 153 sub 1-2-3-4 (unità residenziale con area cortilizia e fabbricati accessori)
- Mp 478 (terreno agricolo)
- Mp 1107 (porzione di strada)



Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il compendio viene localizzato nel Comune di Paese, località Postioma, con l'accesso su via Fratelli Bianchin al civico 58, e viene catastalmente così identificato:

Comune di Paese (TV) (ALL. 1)

CATASTO TERRENI – foglio 4

- mp 153 – Ente Urbano, are 11, ca 00;
- mp 1107, semin.arbor, cl.4, are 00, ca 60, RD €0,29, RA €0,17;
- mp 478, semin.arbor, cl.4, are 07, ca 80, RD €3,83, RA €2,22;
- N.C.E.U. – sez. A - foglio 4
- mp 153 sub 1, cat. F/1 area urbana, cons. mq 764, PT;
- mp 153 sub 2, cat. A/3, cl.3, 10,5 vani, RC €650,74, PS1-T-1;
- mp 153 sub 3, cat. C/2, cl.3, mq 80(83), RC €140,48, PT;
- mp 153 sub 4, cat. C/6, cl.3, mq 14(17), RC €31,09, PT.

L'identificazione catastale sopra elencata differisce da quella riportata negli atti di pignoramento di cui alle procedure riunite n.247/2023 e n.396/2023 e da quella riportata nelle rispettive note di trascrizione nella sola indicazione del mp 478 (terreno agricolo).

Inoltre, si segnala che solo la Relazione Notarile di cui alla procedura esecutiva n.276/2020 rappresenta che il mp 1107, indicato sia nel titolo che nella nota di trascrizione del pignoramento, di fatto rappresenta una porzione della strada adiacente all'intero compendio, ma contrariamente a quanto indicato nei passaggi catastali, che individuano erroneamente il trasferimento del diritto di proprietà in favore

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

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

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



Dario Sossai

geometra

dell'ESECUTATO 2 in forza di atto a rogito del Notaio Francesco Giopato, rep.12201 del 9.11.1983 (ALL.2), tale area risulta ad oggi intestata ad un soggetto terzo estraneo alla procedura, in quanto l'atto di trasferimento non contempla il mp 1107 (ex mp 153/b di mq 60), bensì solamente l'ex mp 153/a di mq 1.880, successivamente frazionato negli attuali mp 153 e 478 di rispettivi mq 1.100 e mq 780.

5



Dario Sossai

geometra

L'intero compendio confina a NORD con il mp 20, a SUD con la via pubblica, ad EST con i mp 21, 22 e 1108, e ad OVEST con i mp 1346, 122 e 507.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia, fatta eccezione per il mp 1107, risultano intestati all'ESECUTATO 1 per la nuda proprietà e all'ESECUTATO 2 per il diritto di usufrutto vitalizio, in forza dei seguenti atti:

- Atto di Donazione del 9.11.1983 rep.12201 a firma del notaio Francesco Giopato, trascritto a Treviso il 2.12.1983 ai nn.25922/21587, in forza del quale l'ESECUTATO 2 acquisisce la piena proprietà dell'ex mp 153/a (mq 1.880), attualmente identificato con i mp 153 sub 1-2-3-4 e mp 478 (ALL.2);
- Atto di Donazione del 20.11.2018 rep.1554 a firma del notaio Nicolò Giopato, trascritto a Treviso il 5.12.2018 ai nn.43623/30585, in forza del quale l'ESECUTATO 2 dona la nuda proprietà all'ESECUTATO 1, riservandosi l'usufrutto vitalizio, dei mappali oggetto di perizia (ALL.3);

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 contro l'esecutato e gravanti i beni in oggetto:

➤ ISCRIZIONE del 24.9.2012 nn.28567/4105: IPOTECA
VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI



Dario Sossai
geometra

MUTUO FONDIARIO (€ 180.000,00, di cui capitale € 120.000,00) - Atto notarile pubblico del notaio Francesco Giopato, rep.81646 del 17.9.2012 a favore di [REDACTED]

con sede in Orsago, contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui mp 153 sub 1-2-3-4 oggetto di perizia;

- TRASCRIZIONE del 4.12.2019 nn.47501/33365: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 19.11.2019 rep.740 a favore di [REDACTED], contro l'ESECUTATO 1 e gravante la nuda proprietà dei beni oggetto di perizia;
- TRASCRIZIONE del 21.9.2020 nn.29603/20205: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 1.9.2020 rep.4028 a favore di [REDACTED] con sede in Paese, contro l'ESECUTATO 2 e gravante il diritto di usufrutto sui beni oggetto di perizia;
- ISCRIZIONE del 7.9.2022 nn.35329/6224: IPOTECA LEGALE – RUOLO ESECUTIVO (€ 67.091,20, di cui capitale € 33.545,60) - Atto DELL'Agenzia delle Entrate - Riscossione, rep.4003 del 5.9.2022 a favore di [REDACTED] con sede in Roma, contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui mp 153 sub 1-2-3-4 oggetto di perizia;



- TRASCRIZIONE del 18.7.2023 nn.26940/19343: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 22.6.2023 rep.4457 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Orsago, contro gli ESECUTATI e gravante sui mp 153 sub 1-2-3-4 e mp 1107 oggetto di perizia;
- TRASCRIZIONE del 6.12.2023 nn.45402/32715: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 4.11.2023 rep.7251 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Orsago, contro gli ESECUTATI e gravante sui mp 153 sub 1-2-3-4 e mp 1107 oggetto di perizia.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio oggetto di perizia rappresenta un aggregato di fabbricati insistente un'area di forma trapezoidale, il cui fronte stradale misura circa 20 ml e si sviluppa per una profondità di circa 120 ml (mp 153 sub 1 + mp 478), riducendosi progressivamente ad una larghezza di circa 11 ml.

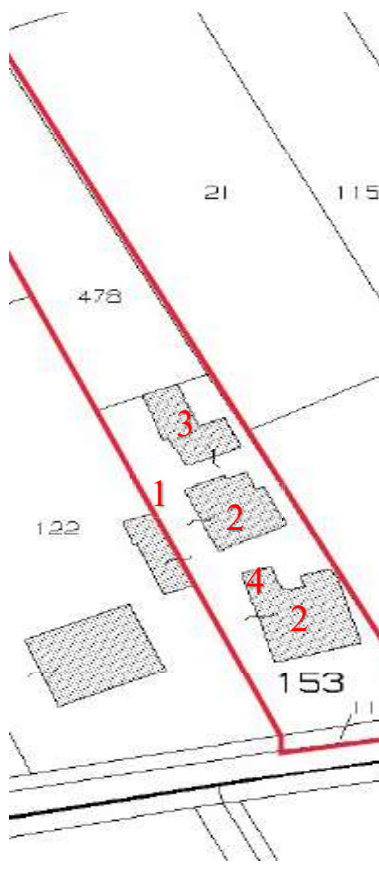
I fabbricati che insistono sull'area rappresentano un'abitazione sviluppata su due piani fuori terra ed un locale cantina interrato (sub 2), un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra ad uso deposito attrezzi, stalla e pollaio (sub 2) collegato al corpo abitativo mediante una tettoia realizzata a ridosso del muro di



Dario Sossai

geometra

confine ed un ulteriore corpo di fabbrica adibito a deposito per attrezzature edili (sub 3).



Si segnala che il bene di cui al mp 153 sub 4, che sulla base della documentazione catastale in atti dovrebbe rappresentare una costruzione ad uso garage addossata al corpo abitativo, il giorno



Dario Sossai

geometra

del sopralluogo non risultava rilevabile in quanto oggetto di demolizione in tempi passati.

Aldilà dei caseggiati, che insistono sull'area cortilizia di cui al sub 1, si sviluppa l'area del terreno identificato dal mp 478, la cui parte di superficie posta in continuità al sub 1, di circa 250 mq, presenta un fondo in calcestruzzo liscio su cui insistono alcune strutture metalliche a gabbia e tettoie per il ricovero di svariato materiale.



L'accesso al compendio avviene dalla via pubblica attraversando necessariamente l'area del mp 1107, che si sviluppa lungo tutto il fronte stradale, comprendendo parte della corsia viaria, e che allo stato risulta di proprietà di terzi.

Il primo corpo di fabbrica identifica l'abitazione che risulta così composta: una loggia d'ingresso, un disimpegno-vano scala, un soggiorno, un locale cucina, un disimpegno, un locale lavanderia-centrale termica, un wc, una sala da pranzo ed un



Dario Sossai

geometra

locale multiuso (cucinino) dal quale si può accedere al locale cantina interrato percorrendo la relativa rampa di scale.



Il piano primo è raggiungibile attraverso la scala posta nel locale d'ingresso ed è composto da un disimpegno che consente l'accesso ad un locale sgombero, ma adibito a cucina-soggiorno servito da una terrazza, a due camere da letto, un bagno e due locali sottotetto adibiti a camera da letto e lavanderia-ripostiglio. Per quanto riguarda le finiture dei locali interni si rileva che le pavimentazioni sono di varie tipologie, tra cui in gres ceramico nei

bagni, in legno nelle camere da letto ed in piastrelle di graniglia e/o calcestruzzo liscio negli altri locali, mentre i serramenti interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono costituiti da telaio in legno con vetro singolo ed esternamente balconi in legno, il tutto in un ordinario stato di manutenzione.

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'immobile, in gran parte risalente all'epoca di prima edificazione (anni 50/60), c'è da segnalare che tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento, energia elettrica ed acqua, risultano installate, autonome ed apparentemente in sufficienti condizioni di manutenzione.



Dario Sossai

geometra

12

Per quanto riguarda l'impianto termico, si rilevata che è composto da una caldaia alimentata a gasolio, il cui serbatoio è interrato nell'area cortilizia, alla quale sono collegati i termosifoni presenti in tutti i locali dell'abitazione, mentre, in ordine all'impianto elettrico ed all'impianto di adduzione idrica, di cui quest'ultimo risulta in parte a vista e non realizzato secondo le regole dell'arte, si segnala la loro presenza ed il medesimo ordinario stato di manutenzione e conservazione.

Inoltre, si segnala la presenza di due impianti di raffrescamento composti ognuno da un'unità esterna ed uno split interno installati nel disimpegno e nel vano sgombero (cucina-soggiorno) al piano primo.

L'area circostante il fabbricato è tenuta in parte a giardino ed in parte ad area carrabile di accesso ai fabbricati ed alle aree retrostanti, il cui fondo si presenta in ghiaio per il primo tratto adiacente al caseggiato abitativo ed in calcestruzzo liscio per tutta la restante superficie.

Complessivamente il fabbricato abitativo, tenuto conto della sua vetustà, è risultato in ordinarie condizioni di manutenzione, fatti salvi alcuni evidenti assorbimenti di umidità che si manifestano sulle superfici murarie del piano terreno ed in cantina e l'improbabile distribuzione a vista di alcune condotte idriche, ma per una miglior comprensione dello stato di fatto rinvenuto, si rimanda all'allegata DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ed



Dario Sossai

geometra

alla tabella che segue rappresentante le superficie dei locali abitativi.

piano	locale/area	superficie locali interni	superficie aree scop.
terra	area cortilizia	-	764,00
interrato	cantina	14,80	-
terra	loggia-portico	11,50	-
	ingr.-vano scala	9,00	-
	soggiorno	33,30	-
	cucina	15,40	-
	disimpegno	3,70	-
	wc	2,80	-
	Lavanderia C.T.	10,60	-
	sala (multiuso)	14,90	-
	cucinino (multiuso)	7,40	-
primo	disimpegno	6,60	-
	cucina-soggiorno	33,50	-
	terrazza	8,60	-
	camera	11,50	-
	camera	15,20	-
	bagno	4,40	-
	camera (sottotetto)	17,70	-
	lav. (sottotetto)	8,60	-
TOTALI		229,50	764,00

Nella zona retrostante l'abitazione insiste il fabbricato ad uso deposito, stalla e pollaio, che risulta collegato al precedente da una tettoia ancorata e sorretta dal muro di recinzione.

Il caseggiato, strutturalmente caratterizzato da muratura in blocchi di cemento non intonacata, copertura in legno e pannellature varie e/o solai composti da travi "Varesi" e tavelloni, dispone di due ampi locali deposito e di altri tre locali, di cui due sono adibiti a magazzino e disbrigo ed uno è stato trasformato in un locale wc.



Dario Sossai

geometra

In ordine all'impiantistica si segnala la presenza di un basilare impianto elettrico a vista ed un altrettanto basilare impianto



idraulico a servizio del wc, mentre in ordine alle finiture, si segnalano pavimentazioni in gres e/o in calcestruzzo e serramenti in lamiera e/o alluminio.

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, pur

tenendo conto dell'uso a cui è destinato e della sua vetustà, risulta nettamente inferiore a quello del corpo abitativo, tanto da poter essere giudicato mediocre.

Si rimanda alla visione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ed alla tabella che segue, rappresentante le superfici dei locali accessori sulla base dello stato di fatto rilevato.

piano	locale/area	superficie locali interni	superficie aree scop.
terra	deposito (garage)	32,60	-
	deposito	26,00	-
	disbrigo	10,80	-
	wc	8,60	-
	magazzino	11,30	-
TOTALI		89,30	764,00

Oltrepassato quest'ultimo fabbricato, si presenta l'ultimo copro di fabbrica facente parte del compendio esaminato, che rappresenta un ampio deposito composto da murature perimetrali



Dario Sossai

geometra

in blocchi di cemento con sovrastante una copertura ad orditura metallica ed un manto in lamiera grecata.

A ridosso di tutta la facciata SUD, con l'ausilio della medesima struttura metallica utilizzata per la copertura, è stata realizzata



una tettoia che di fatto crea un ulteriore locale utilizzato come deposito.

Il bene risulta dotato di un impianto elettrico a

vista, dispone di un portone in lamiera a due ante scorrevoli, presenta una pavimentazione in calcestruzzo e vengono di seguito rappresentate le sue attuali superfici.

piano	locale/area	superficie locali interni	superficie aree scop.
terra	magazzino	99,10	-
	deposito later.	26,20	-
TOTALI		125,30	764,00

Infine, completa il compendio pignorato il terreno posto in continuità all'area cortilizia dei caseggiati, di cui una sua porzione di circa 250 mq presenta un fondo in calcestruzzo lisciato su cui insistono alcune strutture metalliche a gabbia e tettoie per il ricovero di svariato materiale, mentre la restante parte di superficie è tenuta a prato incolto e presenta alcuni cumuli di svariato materiale ammassati lungo il confine NORD.



Dario Sossai

geometra



16

L'intero compendio, nel suo complesso, si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione, tenuto conto della sua vetustà e dell'uso di alcuni fabbricati, ma come verrà meglio esposto al capitolo successivo, è caratterizzato da gravi e diffuse difformità edilizio-urbanistiche.

	mappali	piano	locale/area	superficie locali interni	superficie aree scop.
	153 sub 1	terra	area cort. (a tutti i sub)	-	764,00
LOTTO UNICO	153 sub 2	interrato	cantina	14,80	-
		terra	loggia-portico	11,50	-
			ingr.-vano scala	9,00	-
			soggiorno	33,30	-
			cucina	15,40	-
			disimpegno	3,70	-
			wc	2,80	-
			Lavanderia C.T.	10,60	-
			sala (multiuso)	14,90	-
			cucinino (multiuso)	7,40	-
		primo	disimpegno	6,60	-
			cucina-soggiorno	33,50	-
			terrazza	8,60	-
			camera	11,50	-
			camera	15,20	-
			bagno	4,40	-
			camera (sottotetto)	17,70	-
			lav. (sottotetto)	8,60	-
		terra	deposito (garage)	32,60	-
			deposito	26,00	-
			disbrigo	10,80	-
			wc	8,60	-
			magazzino	11,30	-
	153 sub 3	terra	magazzino	99,10	-
			deposito later.	26,20	-
	153 sub 4	terra	garage (non esistente)	-	-
	478		terreno	-	780,00
	1107		porzione stradale	-	60,00
				444,10	1544,00

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



4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano in parte nell'area di intervento "Z.T.O. E.2 – AREE AGRICOLE DI INTERESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO" (art.67 delle N.T.O.), con particolare riferimento a gran parte del terreno di cui al mp 478, ed in parte nell'area di intervento "Z.T.O. E.4 – AREE DI EDIFICAZIONE DIFFUSA" (art.72 delle N.T.O.), in cui ricade il resto del compendio pignorato.

Inoltre, oltre ad aver accertato che il complesso di cui fanno parte i beni pignorati non è stato realizzato in edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta per Costruzioni n.95 del 30.8.1951, relativamente alla costruzione di una "*casa d'abitazione civile*" (ALL.4);
- Nulla Osta per Costruzioni n.4391 del 25.9.1958, relativamente ad "*un ampliamento alla propria casa d'abitazione*" con relative tavole grafiche dello stato legittimato e Dichiarazione di Abitabilità del 19.9.1960 (ALL.5);
- Nulla Osta per Costruzioni n.1744 del 3.3.1966, alla costruzione di una "*un fabbricato ad uso fienile*" (ALL.6);

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alle succitate pratiche edilizie e per quanto potuto constatare in sede



di sopralluogo, sono state rilevate importanti diversità con lo stato di fatto, sia relativamente alle dimensioni plano-volumetriche dei fabbricati assentiti, sia relativamente alla sussistenza di un intero corpo di fabbrica per il quale non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia autorizzativa, fatta salva la sua rappresentazione catastale intervenuta nell'anno 1987.

Il tutto vien sommariamente rappresentato graficamente (ALL.7) e di seguito più dettagliatamente descritto.

In ordine al corpo abitativo (sub 2), si segnalano le seguenti difformità:

- l'ingombro in pianta del fabbricato è maggiore a quello graficamente rappresentato nelle tavole grafiche e non rientra nelle tolleranze ammesse dalle norme;
- sul fronte principale del fabbricato è stato realizzato un portico avente una volumetria pari a circa 25 mc, il cui solaio di copertura funge da terrazza a servizio del soggiorno cucina al piano primo;
- sul fronte opposto del fabbricato il locale wc ed il vicino disimpegno costituiscono una superfetazione di circa 22 mc all'intero fabbricato che non risulta legittimata;
- sussistono difformità partizionali dei locali e difformità prospettiche determinate dalla realizzazione di fori finestra e/o porta non legittimati;
- la tettoia che collega il corpo di fabbrica abitativo con il retrostante fabbricato ad uso deposito non è autorizzata.



Dario Sossai

geometra

In ordine al corpo di fabbrica ad uso deposito, catastalmente rappresentato nella scheda di cui al sub 2 ed avente una volumetria complessiva pari a circa 280 mc, si segnala che non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia autorizzativa; pertanto, tale costruzione è da ritenersi abusiva.

Mentre, in ordine al terzo corpo di fabbrica ad uso deposito, che presenta una volumetria complessiva di circa 540 mc, si segnala la sua totale difformità plano-volumetrica rispetto a quanto rappresentato nella tavola grafica allegata alla relativa concessione edilizia, che rappresenta un fabbricato avente una volumetria di circa 240 mc.

Infine, in ordine all'area cortilizia ed al terreno posto in continuità, si segnala che le aree circostanti i fabbricati presentano un fondo in calcestruzzo, fatta salva la zona a giardino antistante il fronte principale dell'abitazione, che si estende in continuità interessando parte del terreno agricolo di cui al mp 478.

Alla luce dello stato di fatto rilevato e sulla base dello stato legittimato dei beni desunto dalla documentazione fornita dagli Uffici Comunali, si evidenzia la circostanza che, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro certo e definitivo sul punto.



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

Quindi, alla luce di quanto sopra esposto e constatando la pratica impossibilità di individuare i puntuali ed opportuni interventi tecnico-amministrativi capaci di sanare, per lo meno in parte, l'attuale stato dei beni, cautelativamente ed ai soli fini di una quantificazione economica degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia, il sottoscritto ritiene che tale importo possa essere posto pari al costo della necessaria pratica edilizia in sanatoria, all'ipotetico importo di sanzioni ed oneri amministrativi ed ai dei teorici costi di demolizione delle volumetrie non assentite e dei sottofondi impermeabili, oltre ai



Dario Sossai

geometra

teorici costi di ricostruzione necessari alla realizzazione di un fabbricato ad uso deposito analogo a quello assentito con la pratica edilizia del 1966.

L'importo stimato, pari a complessivi € 131.212,56, che andrà posto in detrazione al valore stimato del bene, è da considerarsi in termini orientativi e previsionali e viene meglio specificato con la seguente tabella.

21

COSTI DI DEMOLIZIONE, MESSA IN PRISTINO E RICOSTRUZIONE					
costo opere edili impiantistiche di finitura		sup/vol	costo mq.		totale costi
	Vol. demolizione	550	€	30,00	€ 16.500,00
	Sup.deposito	72,00	€	500,00	€ 36.000,00
	Sup.area scoperta	970	€	20,00	€ 19.400,00
TOTALE Coe					€ 71.900,00
spese tecniche	percentuale su Crr	10,0%	€	7.190,00	
	progetto		25,0%		€ 1.797,50
	impianti		15,0%		€ 1.078,50
	strutture		15,0%		€ 1.078,50
	sicurezza		10,0%		€ 719,00
	d.l.		30,0%		€ 2.157,00
	accatastamento		2,5%		€ 179,75
	conform. + agibilità		2,5%		€ 179,75
	TOTALE St				€ 7.190,00
oneri comunali	Oneri Urb.-C.C. mc	30	7%	€ 248,90	€ 522,69
	Sanzioni	300	50%	€ 248,90	€ 37.335,00
	Diritti di segreteria				€ 500,00
TOTALE Oc					€ 38.357,69
oneri finanziari	tasso d'interesse medio		anni	finanziamento	
	3,20%		2	€ 117.447,69	
TOTALE Of					€ 7.516,65
utile promotore	costo costruzione	5%		€ 71.900,00	€ 3.595,00
	spese tecniche	5%		€ 7.190,00	€ 359,50
	oneri comunali	5%		€ 38.357,69	€ 1.917,88
	oneri finanziari	5%		€ 7.516,65	€ 375,83
TOTALE Up					€ 6.248,22
TOTALE costi di regolarizzazione (CR)					€ 131.212,56

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale dei beni risulta parzialmente conforme all'attuale stato di fatto, le cui



difformità corrispondono in parte alle difformità riscontrate in ambito urbanistico-edilizio.

Infatti, se la rappresentazione grafica del sub 2 (corpo abitativo e deposito) può ritenersi rappresentante lo stato dei luoghi, la rappresentazione catastale del sub 3 (deposito attrezzatura edile) non rappresenta né quanto assentito urbanisticamente, né l'effettivo stato del fabbricato, alla pari della rappresentazione del sub 4 (garage) che di fatto non esiste e per il quale nulla è stato rinvenuto agli atti del Comune di Paese.

Ciò premesso, alla luce di quanto accertato e sulla base dell'attuale stato degli immobili, non è possibile procedere ad un adeguamento e/o regolarizzazione della documentazione catastale, se non successivamente alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ed alla messa in pristino dei luoghi, i cui costi ed oneri vengono così stimati:

1. Spese tecniche per pratica REGEO, a corpo € 2.200,00
2. Spese tecniche per pratica DOCFA, a corpo € 2.500,00
3. Diritti catastali € 300,00

Il tutto per un totale di totale € 5.000,00 (oltre oneri fiscali)

6) SERVITU'

Dalle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari non è stata rinvenuta alcuna specifica trascrizione di servitù in capo ai beni in oggetto, ma si segnala che l'accesso ai beni avviene necessariamente attraverso il mappale 1107, che, come già segnalato, risulta di proprietà di un soggetto terzo,



ma di fatto rappresenta una porzione della strada pubblica adiacente al compendio.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene che tale fattuale circostanza non sia da ritenersi ostativa all'accesso e che, oltre a ciò, non risulta necessaria la costituzione di ulteriori servitù.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

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

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili risultano intestati agli ESECUTATI 1 e 2 rispettivamente **per la nuda proprietà ed il diritto di usufrutto** ed attualmente sono in uso agli stessi; infatti, svolti gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti locazione.

Infine, per quanto riguarda la divisibilità del compendio è stato tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione d'uso degli immobili in esecuzione, tanto che non è stata presa in considerazione una suddivisione dei ben in più lotti, sebbene presentino usi e destinazioni miste (residenziale e agricolo), in quanto risulterebbe necessaria o la costituzione di servitù di passaggio lungo il confine OVEST dell'area cortilizia di cui al sub 4 e/o un'improbabile frazionamento di quest'ultima, che individui un percorso di accesso al terreno agricolo retrostante.



9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation 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 loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile"*.

Il *valore di mercato del bene* 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.

Si premette che al fine di una più puntuale stima del valore di mercato del compendio in oggetto, quest'ultimo è stato suddiviso in due sottoinsiemi omogenei: il sottoinsieme residenziale identificato dal mp 153, al netto delle superfici e delle volumetrie non legittimate, ed il sottoinsieme agricolo identificato dal mp 478. Mentre in ordine al mp 1107, si rappresenta che, al di là delle criticità riscontrate riguardo il suo stato di diritto, è un'area che rappresenta una porzione della sede stradale pubblica e della relativa banchina laterale, dove insiste l'accesso al compendio; pertanto, è da ritenersi priva di ogni valore di mercato.

Le indagini di mercato sono state svolte mediante l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, a seguito delle quali sono stati individuati tre compendi



residenziali, mentre relativamente a transazioni di fondi agricoli nulla è stato rinvenuto.

In ordine ai compendi residenziali, che vengono localizzati nella seguente immagine, si riportano gli estremi dei titoli:



- Comparabile A, compravenduto ad € 155.000 il 23.2.2023, rep.998 a firma del Notaio Jacopo Brunello;
- Comparabile B, compravenduto ad € 150.000 il 28.9.2023, rep.6425 a firma del Notaio Costanza Innocenti;
- Comparabile C, compravenduto ad € 100.000,00 il 10.7.2024, rep.233519 a firma del Notaio Gianluca Forte.

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'unità immobiliare ipotizzata.

Dalla presa visione delle planimetrie allegate agli atti notarili sopra riportati sono state ricavate le caratteristiche superficiali



Dario Sossai

geometra

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.

27

MARKET COMPARISON APPROACH				
TABELLA DEI DATI				
PREZZO E CARATTERISTICA	A	B	C	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 155.000,00	€ 150.000,00	€ 100.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq]	90,70	112,20	67,00	90,60
SUP. SECONDARIA	45,70	70,80	0,00	130,20
SUP. ACCESSORIA [mq]	12,70	17,00	39,10	110,60
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	30,40	5,30	9,00	5,90
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	192,00	224,00	232,00	764,00

INDICI MERCANTILI				
INDICE E INFO	COEFF.			
SUP. PRINCIPALE [mq]	1,00			
SUP. SECONDARIA	0,70			
SUP. ACCESSORIA [mq]	0,40			
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	0,20			
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	0,02			
SUP. COMM. [mq]	137,69	174,10	89,08	242,44
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 1.125,72	€ 861,57	€ 1.122,59	

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

ANALISI PREZZI MARGINALI			
PREZZO MARGINALE	p(...)A	p(...)B	p(...)C
SUP. PRINCIPALE [mq]	€ 861,57	€ 861,57	€ 861,57
SUP. SECONDARIA	€ 603,10	€ 603,10	€ 603,10
SUP. ACCESSORIA [mq]	€ 344,63	€ 344,63	€ 344,63
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 172,31	€ 172,31	€ 172,31
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 17,23	€ 17,23	€ 17,23

A questo punto, per ogni caratteristica di ciascun comparabile viene effettuato un aggiustamento che equivale al prodotto tra il



Dario Sossai

geometra

prezzo marginale della caratteristica considerata e la differenza della stessa caratteristica tra l'immobile oggetto di stima ed i comparabili.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI		
	A	B	C
PREZZO [€]	€ 155.000,00	€ 150.000,00	€ 100.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq]	-€ 86,16	-€ 18.609,99	€ 20.333,14
SUP. SECONDARIA	€ 50.962,09	€ 35.824,24	€ 78.523,84
SUP. ACCESSORIA [mq]	€ 33.739,23	€ 32.257,32	€ 24.641,01
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	-€ 4.221,71	€ 103,39	-€ 534,18
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 9.856,40	€ 9.305,00	€ 9.167,15
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ 245.249,86	€ 208.879,95	€ 232.130,96

28

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai prezzi 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.

Quindi, 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 *stato di manutenzione generale, di finitura ed impiantistico* ed il *contesto urbanistico* in cui sono inseriti, oltre alla loro *prospicienza* rispetto alle aree circostanti.

Per quanto riguarda lo *stato di manutenzione ed impiantistico*, desunto in parte da una visione esterna degli immobili ed in parte dai rispettivi atti di compravendita e/o dagli Attestati di Prestazione Energetica, si rileva che tutti i comparabili risultano di più recente costruzione e denunciano interventi di miglioramento impiantistico anche di recente esecuzione (1995-2014), a differenza del subject che è stato edificato negli anni 50 e dispone di un'impiantistica che confrontata con quelle dei comparabili è da ritenersi mediocre. Perciò, assumendo una scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre-ottimo), viene



Dario Sossai

geometra

attribuito al compendio oggetto di valutazione un coefficiente 1, mentre ai comparabili i rispettivi coefficienti 4, 3 e 4.

Mentre, per quanto concerne il *contesto urbanistico* e la *prospicienza* è stato attribuito un coefficiente 2 (sufficiente) al subject ed ai comparabili B e C, in quanto molto simili tra loro, mentre al comparabile A è stato attribuito un coefficiente 3 (discreto) in virtù della sua posizione più defilata rispetto alla via pubblica e del suo contesto urbanistico circostante.

30

TABELLA DEI DATI				
prezzo e caratteristiche qualitative	A	B	C	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 245.249,86	€ 208.879,95	€ 232.130,96	-
MAN. GEN. / FINITURA / IMPIANTI [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	4	3	4	1
CONTESTO URBANISTICO / PROSPICIENZA [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	3	2	2	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				
MAN. GEN. / FINITURA / IMPIANTI				€ 23.251,01
CONTESTO URBANISTICO / PROSPICIENZA				€ 13.118,90

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 ipotizzata.



Dario Sossai

geometra

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA						
prezzo e caratteristiche qualitative	A		B		C	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 245.249,86		€ 208.879,95		€ 232.130,96
man./finit./imp. [€]	(1-4)	-€ 69.753,02	(1-3)	-€ 46.502,01	(1-4)	-€ 69.753,02
cont.urban./prosp. [€]	(2-3)	-€ 13.118,90	(2-2)	€ -	(2-2)	€ -
VALORE CORRETTO [€]		€ 162.377,94		€ 162.377,94		€ 162.377,94

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 sottoinsieme residenziale in oggetto viene stimato pari ad **€ 162.377,94**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di **€/mq 669,77**.

Mentre, come anticipato, le indagini di mercato propedeutiche alla stima del terreno agricolo (mp478) non hanno condotto al rinvenimento di recenti transazioni (tre anni dall'attualità) registrate nell'ambito del territorio circostante (fogli catastali 1-2-4-6-8); pertanto, tale circostanza ha reso necessaria la consultazione della banca dati pubblica dell'Agenzia delle Entrate, che indica quale valore agricolo medio, espresso in €/ha (Euro/Ettaro), per la regione agraria in cui ricade il fondo in esame, pari ad 80.000 €/ha (8 €/mq).

Ne consegue che sulla base dell'estensione superficiale del terreno, pari a mq 780, risulta un valore di € 6.240,00, che sommato al valore del sottoinsieme residenziale determina un più probabile valore di mercato dell'intero compendio pignorato pari ad **€ 168.617,94**.



Dario Sossai

geometra

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 riferimento 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, consistono nell'abbattimento del valore stimato per un importo pari agli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale, quantificati in complessivi € 135.000.

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 33.617,94 arrotondato ad **€ 35.000,00** (trentacinquemila/00).

In fede

Treviso, lì 3.1.2025

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

