

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 325/2017 (324/2020 riunita)

1

Giudice esecutante: Dott.ssa Paola TORRESAN

Prossima udienza: 28.9.2022 ore 9.30

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

E con l'intervento di:

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

Lotto 1



Dario Sossai

geometra

Sommario

LOTTO 1 - ABITAZIONE, ANNESSO RUSTICO ED AREE CORTILIZIE	3
Fg 14 - mp 10 - 11 - 12 - 189 - 227 - 228 - 229 - 253 - 261sub1,2,3 - 265 - 266 - 267 - 292 - 293 - 294 - 295 - 569 - 571 - 573 - 575.....	3
PREMESSA.....	3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	3
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	5
3) DESCRIZIONE DEI BENI.....	11
ABITAZIONE (A) – mp 12, 292, 261 sub 1-2-3, 293, 10, 228 12	
ANNESSE RUSTICO (B) – mp 189, 294, 227, 575	16
AREA CORTILIZIA – mp 10 - 11 - 227 - 228 - 229 - 253 - 265 - 266 – 267 - 293 – 295 - 569 - 571 - 573 - 575.....	18
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	21
5) CONFORMITA' CATASTALE	25
6) SERVITU'	27
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	28
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	29
9) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	30
PREMESSA	30
INDAGINI DI MERCATO	33
PROCEDIMENTO ESTIMATIVO	34
10) VALORE DI VENDITA FORZATA	43
11) VALORE DELLE QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI..	43



Dario Sossai

geometra

LOTTO 1 - ABITAZIONE, ANNESSO RUSTICO ED AREE CORTILIZIE

Fg 14 - mp 10 - 11 - 12 - 189 - 227 - 228 - 229 - 253 - 261sub1,2,3 - 265 - 266 - 267 - 292 - 293 - 294 - 295 - 569 - 571 - 573 - 575

PREMESSA

Il presente elaborato è stato redatto in seguito a sopralluoghi, rilievi ed accertamenti presso i beni immobili in esecuzione ed a seguito di 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 Giavera del Montello, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Gli immobili vengono localizzati nel comune di Giavera del Montello, con l'accesso su via Lavagei al civico 47 e vengono catastalmente così identificati (ALL. 1):

Comune di Giavera del Montello (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 14

- mp 10 - sem.arb.irr., cl.1, are 01 ca 74, RD €1,84, RC €1,03;
- mp 11 - sem.arb.irr., cl.2, are 06 ca 24, RD €5,96, RC €3,38;
- mp 12 - fabbr.rur., ca 43;
- mp 189 - ente urbano, are 01 ca 12;
- mp 227 - incolt.ster., are 1 ca 80;
- mp 228 - incolt.ster., are 1 ca 55;
- mp 229 - sem.arb.irr., cl.2, ca 15, RD €0,14, RC €0,08;
- mp 253 - sem.arb.irr., cl.1, ca 07, RD €0,07, RC €0,04;
- mp 261 sub 1, 2, 3 – porz.fabbr.rur. (mp 261 fabbr.rur.div.sub);
- mp 265 - sem.arb.irr., cl.1, ca 60, RD €0,64, RC €0,36;



Dario Sossai

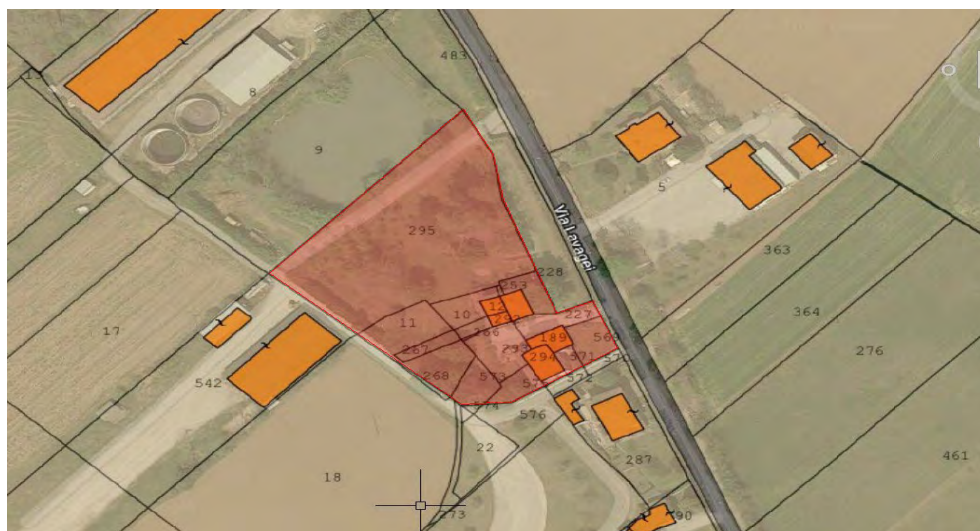
geometra

- mp 266 - sem.arb.irr., cl.1, ca 07, RD €0,07, RC €0,04;
- mp 267 - sem.arb.irr., cl.2, are 1 ca 00, RD €0,96, RC €0,54;
- mp 292 - fabbr.rur., ca 29;
- mp 293 - area.rur., are 3 ca 06;
- mp 294 - fabbr.rur., are 01 ca 10;
- mp 295 - sem.arb.irr., cl.1, are 37 ca 98, RD €40,21, RC €22,56;
- mp 569 - seminativo, cl.2, are 1 ca 98, RD €1,59, RC €0,82;
- mp 571 - sem.arb.irr., cl.2, ca 57, RD €0,54, RC €0,31;
- mp 573 - prato.irr., cl.2, are 1 ca 83, RD €0,85, RC €0,47;
- mp 575 - sem.arb.irr., cl.2, are 1 ca 73, RD €1,65, RC €0,94;

N.C.E.U. – sez. C - foglio 3

- mp 189, cat. C/3, cl.2, 52 mq, sup.cat. 95, RC €96,68, PT;

L'identificazione catastale differisce da quella riportata nell'atto di pignoramento, e nella relativa nota di trascrizione, limitatamente ai mappali 569, 571, 573 e 575, in quanto originati in forza di frazionamento degli ex mappali 20, 259, 269 e 271, (n. TV0051005 del 11.5.2022 in atti in pari data) disposto dal G.E. all'udienza del 2.2.2022.



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

Inoltre, si segnala che i mappali 261 sub 1,2,3 riportano un'inconsueta ed obsoleta identificazione catastale, in quanto facenti parte della medesima area di fabbricato rurale di cui al mp 261, originato con l'impianto meccanografico del 1974.

L'intero lotto immobiliare, di cui viene riporta una rappresentazione grafico-satellitare, confina a NORD-EST con il mappale 483 e Via Lavagei, a SUD-EST con i mappali 570, 572, 576 e 574, a SUD-OVEST con i mappali 270, 273, 18, 268, 542, 17 e 16, ed a NORD-OVEST con il mappale 9.

5

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati agli ESECUTATI per le rispettive quote di proprietà come indicato nella seguente tabella, che indica inoltre le relative quote pignorate:

LOTTE	MP	ESECUTATO 1		ESECUTATO 2		ESECUTATO 3		TERZI
		quota di PROPRIETA'	quota PIGNORATA	quota di PROPRIETA'	quota PIGNORATA	quota di PROPRIETA'	quota PIGNORATA	quota di PROPRIETA'
1	253	1	1	-	-	-	-	-
	261 sub 3	1	1	-	-	-	-	-
	10	1	1	-	-	-	-	-
	11	1	1	-	-	-	-	-
	12	1	1	-	-	-	-	-
	265	1	1	-	-	-	-	-
	267	1	1	-	-	-	-	-
	573 (ex 269)	1	1	-	-	-	-	-
	295	1/2	1/2	1/2	1/2	-	-	-
	575 (ex 271)	1	1	-	-	-	-	-
	292	1	1	-	-	-	-	-
	228	5/6	5/6	1/6	1/6	-	-	-
	261 sub 1	5/6	5/6	1/6	1/6	-	-	-
	229	1/2	1/2	1/2	1/2	-	-	-
	294	1/2	1/2	1/2	1/2	-	-	-
	261 sub 2	1/2	1/2	1/2	1/2	-	-	-
	293	5/8	5/8	1/8	1/8	-	-	1/4
	266	3/8	5/8	1/8	1/8	-	-	1/2
	227	1/2	1/2	1/10	1/10	-	-	2/5
	569 (ex 20)	-	-	-	-	1	1	-
	571 (ex 259)	-	-	-	-	1	1	-
	189	-	-	-	-	1	1	-

Il tutto è pervenuto in forza dei seguenti atti:

ESECUTATO 1

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

per l'intero dei mappali 253, 261sub3, 10, 11, 12, 265, 267, 292, 573, 575;

- in forza di Atto di Compravendita del notaio Francesco Giopato, rep.56935 del 14.12.1999 e trascritto a Treviso il 24.12.1999 ai nn.45674/29301 (ALL.2);

per i 5/6 dei mappali 228 e 261sub1;

per 1/2 dei mappali 229, 294, 261sub2;

per 3/8 del mappale 266 (PIGNORATA MAGGIOR QUOTA);

per 1/2 del mappale 295;

- con denuncia di successione testamentaria (testamento pubblicato con verbale in data 22 marzo 2001 al numero 59.532 di repertorio Notaio Giopato Francesco e trascritto a Treviso in data 21 gennaio 2003 ai nn.2976/2232) in morte di [REDACTED] da del 30.6.2000 (ALL.3);

per 5/8 dei mappali 293;

- in forza di Atto di Compravendita del notaio Francesco Giopato, rep.52573 del 23.2.1998 e trascritto a Treviso il 16.3.1998 ai nn.7493/5641 (ALL.4);

per 1/2 del mappale 227;

- con denuncia di successione testamentaria (testamento pubblicato con verbale in data 22 marzo 2001 al numero 59.532 di repertorio Notaio Giopato Francesco e trascritto a Treviso in data 21 gennaio 2003 ai nn.2976/2232) in morte di [REDACTED] del 30.6.2000 (ALL.3) ed in forza di Atto di Compravendita del notaio Francesco Giopato, rep.56935 del



Dario Sossai

geometra

14.12.1999 e trascritto a Treviso il 24.12.1999 ai nn.45674/29301 (ALL.2);

ESECUTATO 2:

per 1/6 dei mappali 228 e 261sub1;

per 1/2 dei mappali 229, 294, 261sub2;

per 1/8 del mappale 266;

per 1/2 del mappale 295;

- con denuncia di successione testamentaria (testamento pubblicato con verbale in data 22 marzo 2001 al numero 59.532 di repertorio Notaio Giopato Francesco e trascritto a Treviso in data 21 gennaio 2003 ai nn.2976/2232) in morte di [REDACTED] del 30.6.2000 (ALL.3);

per 1/8 del mappale 293;

- in forza di Atto di Compravendita del notaio Francesco Giopato, rep.52573 del 23.2.1998 e trascritto a Treviso il 16.3.1998 ai nn.7493/5641 (ALL.4);

per 1/10 del mappale 227;

- con denuncia di successione testamentaria (testamento pubblicato con verbale in data 22 marzo 2001 al numero 59.532 di repertorio Notaio Giopato Francesco e trascritto a Treviso in data 21 gennaio 2003 ai nn.2976/2232) in morte di [REDACTED] del 30.6.2000 (ALL.3) ed in forza di Atto di Compravendita del notaio Francesco Giopato, rep.56935 del 14.12.1999 e trascritto a Treviso il 24.12.1999 ai nn.45674/29301 (ALL.3);

ESECUTATO 3:



Dario Sossai

geometra

per l'intero dei mappali 569, 571, 189;

- in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Treviso, rep.184 del 6.2.1989 e trascritto a Treviso il 23.2.1989 ai nn.5362/3903;

Inoltre, si segnala che limitatamente ai mappali 228, 261sub1, 294, 229, 261sub2, 293, 266, 227, non risulta allineata l'intestazione catastale.

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti Trascrizioni pregiudizievoli contro gli esecutati e gravanti i beni in oggetto:

1. TRASCRIZIONE del 23.3.1989 nn.8179/5993: FONDO PATRIMONIALE costituito con atto del 22.3.1989 rep.135276 del notaio Paolo Valvo di Conegliano, a favore dell'ESECUTATO 3 e del marito, contro lo stesso ESECUTATO 3 e gravante 20, 259 e 189;
2. TRASCRIZIONE del 16.3.1998 nn.7494/5642: VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO - Atto notarile pubblico del Notaio Giopato Francesco di Treviso del 23.2.1998 rep.52574 gravante i mappali 293, 294, 229;
3. ISCRIZIONE del 7.1.2004 nn.264/92: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO (somma complessiva € 900.000,00, di cui capitale € 500.000,00) - Atto notarile pubblico del Notaio Giopato Francesco di Treviso, rep. n°65668 del 17.12.2003 a favore di



Dario Sossai
geometra

contro gli ESECUTATI 1 e 2 e gravante alcuni dei mappali in oggetto;

4. ISCRIZIONE del 9.6.2005 nn.24595/5765: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (somma complessiva € 400.000,00, di cui capitale € 200.000,00) - Atto notarile pubblico del Notaio Giopato Francesco di Treviso, rep. n°69120 del 6.6.2005 a

[REDACTED]

[REDACTED] contro gli ESECUTATI 1 e 2 e gravante alcuni dei mappali in oggetto;

5. ISCRIZIONE del 8.4.2006 nn.17178/4293: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (somma complessiva € 100.000,00, di cui capitale € 80.196,63) – decreto ingiuntivo n°415 del 4.4.2006 emesso dal Tribunale di Treviso (sez. Montebelluna) a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro l'ESECUTATO 1 e gravante alcuni dei mappali in oggetto;

6. ISCRIZIONE del 25.1.2008 nn.3208/710: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (somma complessiva € 200.000,00, di cui capitale € 733.036,23) – decreto ingiuntivo n°83 del 23.1.2008 emesso dal Tribunale di Conegliano a favore di [REDACTED], contro gli ESECUTATI 2 e 3 e gravante alcuni dei mappali in oggetto;

7. ISCRIZIONE del 15.1.2013 nn.1821/159: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (somma



Dario Sossai

geometra

complessiva € 16.000,00, di cui capitale € 14.520,00) –
decreto ingiuntivo n°3226 del 5.12.2012 emesso dal Tribunale
di Treviso a favore di

CREDITO COOPER

l'ESECUTATO 1 e gravante alcuni dei mappali in oggetto;

8. ISCRIZIONE del 11.9.2013 nn.27110/3750: IPOTECA
GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (somma
complessiva € 35.000,00, di cui capitale € 17.166,00) –
decreto ingiuntivo n°226 del 17.3.2012 emesso dal Tribunale
di Bologna (sez. Imola) a favore di

SRL, contro l'ESECUTATO 1 e gravante alcuni dei mappali
in oggetto;

9. ISCRIZIONE del 27.11.2015 nn.34813/5898: IPOTECA
GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (somma
complessiva € 20.000,00, di cui capitale € 9.358,25) – decreto
ingiuntivo n°1525 del 21.10.2014 emesso dal Tribunale di
Belluno a favore di , contro
l'ESECUTATO 1 e gravante alcuni dei mappali in oggetto;

10. TRASCRIZIONE del 26.5.2017 nn.17900/12578: ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 16.5.2017 rep.4713
del Tribunale di Treviso a favore di
CREDITO COOP.SOC.COOP., contro gli ESECUTATI 1, 2 e
3 e gravante alcuni dei mappali in oggetto;

11. TRASCRIZIONE del 10.12.2020 nn.41409/28419: ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI



Dario Sossai

geometra

PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 16.5.2017 rep.4713
del Tribunale di Treviso a favore di

CREDITO COOP.SOC.COOP., contro l'ESECUTATO 1 e
gravante alcuni dei mappali in oggetto;

A riepilogo del sopra riportato elenco, si riporta una
schematizzazione delle pregiudizievoli gravanti ogni singolo
bene immobile.

11

	n° elenco pregiudizievoli										
mappale	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
253			x	x	x		x	x	x	x	
261 sub 3			x	x	x		x	x	x	x	
10			x	x	x		x	x	x	x	
11			x	x	x		x	x	x	x	
12			x	x	x		x	x	x	x	
265			x	x	x		x	x	x	x	
267			x	x	x		x	x	x	x	
573 (ex 269)			x	x	x		x	x	x	x	
295			x	x	x		x	x		x	
575 (ex 271)				x	x		x	x	x		x
292			x	x	x		x	x	x	x	
228			x	x	x		x	x	x	x	
261 sub 1			x	x	x		x	x	x	x	
229		x	x	x	x		x	x		x	
294		x	x	x	x		x	x		x	
261 sub 2			x	x	x		x	x		x	
293		x	x	x	x		x	x	x	x	
266			x	x	x		x	x	x	x	
227			x	x	x		x	x	x	x	
569 (ex 20)	x					x				x	
571 (ex 259)	x					x				x	
189	x					x				x	

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili in oggetto sono siti in Via Lavagei 47, località
Cusignana, del Comune di Giavera del Montello, interessano una



Dario Sossai

geometra

superficie catastale pari a 6411 mq e rappresentano un fabbricato ad uso abitazione, identificato dai mappali 12, 292, 253, 261sub1,2,3 e parte dei mappali 293, 10 e 228, un annesso rustico, di cui ai mappali 189, 294 e parte dei mappali 227 e 575, ed un'ampia area cortilizia rappresentata dai restanti mappali.



12

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla via pubblica attraverso il mappale 227, il quale rappresenta parte dell'area pavimentata dell'intera area cortilizia, dalla quale si accede ai due corpi di fabbrica: l'abitazione (A) e l'annesso rustico (B).

ABITAZIONE (A) – mp 12, 292, 261 sub 1-2-3, 293, 10, 228

Il corpo di fabbrica ad uso abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra e presenta una distribuzione plano-volumetrica e caratteristiche costruttive riconducibili a quelle della prima metà del secolo scorso, ad eccezione degli evidenti aumenti volumetrici che hanno interessato il piano terra e degli interventi



Dario Sossai

geometra

di ristrutturazione interna eseguiti, verosimilmente, nel corso degli ultimi 30 anni.



13

I tre piani del fabbricato risultano così composti:

- il piano terra (ALL.5), la cui superficie complessiva, corrispondente all'intero sedime del fabbricato, misura circa 256 mq, è rappresentato da un portico d'ingresso, un soggiorno, due sale da pranzo, un cucinino, una lavanderia, un bagno, un locale centrale termica, uno studio e due vani scala che conducono a due distinte zone del piano primo, oltre che da un portico, un'ampia taverna e due ripostigli. Quest'ultimi presentano una quota d'imposta inferiore di circa 90 cm rispetto all'adiacente locale taverna, e sono da essa accessibili mediante una breve rampa di scale.
- la zona OVEST del piano primo (ALL.6), che misura una superficie lorda di circa 65 mq, si compone di un lungo corridoio



Dario Sossai geometra

che consente l'accesso a due stanze adibite a camere da letto, oltre che al vano scala che conduce alla sovrastante soffitta;

- la zona EST del piano primo (ALL.6), di complessi 105 mq, è composta da alcuni disimpegni che consentono l'accesso a tre stanze adibite a camere da letto ed un bagno servito da una terrazza;

- il piano secondo (ALL.7), raggiungibile esclusivamente attraverso il vano scala della zona OVEST ed avente una superficie lorda complessiva di circa 105 mq, è ripartito da due tratti di muratura a tutt'altezza, che determinano una partizione in due locali soffitta.

Le altezze utili dei locali interni variano tra i 260 e 270 cm al piano terra, tra i 270 e 275 cm al piano primo, mentre al piano secondo variano tra i 285 cm lungo le murature esterne ed i 480 cm al sotto-trave di colmo; il tutto in relazione al tipo di soffittatura presente (travi a vista e/o controsoffitto in cannicciato intonacato e/o cartongesso e/o listelli di legno) ed al tipo di pavimentazione realizzata, che risultano variabili in funzione della destinazione d'uso dei locali.

Infatti, per quanto riguarda le finiture si rileva una chiara e netta differenza tra quelle dei locali del piano terra in relazione a quelle dei piani primo e secondo.

Infatti, se il piano terra presenta pavimentazioni realizzate con piastrelle di gres ceramico ed in mattonelle di pietra naturale, gli altri piani presentano una pavimentazione in tavolato grezzo, con riferimento alla zona OVEST del piano primo e dell'intero



Dario Sossai geometra

15

piano secondo, ed in moquette e/o linoleum, con riferimento alla zona EST del piano primo, fatto salvo il bagno al piano primo che invece presenta pavimenti e rivestimenti in gres ceramico.

Anche per quanto riguarda i serramenti esterni, che appaiono in buone condizioni di manutenzione, si rilevano differenze di vetustà e finitura tra quelli del piano terra e della zona EST del piano primo, rispetto a quelli della zona OVEST del medesimo primo piano, in quanto tutti sono costituiti da telaio in legno, ma solo i primi sono dotati di vetrocamera.

Mentre, i serramenti al piano secondo sono costituiti dai soli balconi in legno, analoghi a tutti quelli installati nei fori porta e finestra del fabbricato, ed i serramenti interni sono in legno tamburato.

Sempre in ordine alle finiture, si rileva la presenza di ornamenti e decori murari che interessano gli adiacenti locali soggiorno, pranzo e taverna, la presenza di due caminetti adiacenti realizzati in pietra facciavista a ridosso del muro divisorio tra il locale pranzo e taverna, oltre alle murature perimetrali del locale taverna realizzate in sassi e pietre a vista.

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'immobile, c'è da segnalare che tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento, energia elettrica e acqua, risultano installate, funzionanti ed appaiono in un discreto stato di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento, in apparenti discrete condizioni di manutenzione, è composto da termosifoni e ventilconvettori dislocati in quasi tutti i locali del piano e collegati ad una



Dario Sossai geometra

caldaia a gasolio posta nel locale centrale termica. La cisterna per lo stoccaggio del combustibile è posta nell'area scoperta adiacente al fronte EST dell'edificio.

Gli impianti elettrico ed idraulico appaiono completi in tutte le loro componenti ed in un discreto stato di manutenzione.

ANNESSO RUSTICO (B) – mp 189, 294, 227, 575

L'edificio in esame si sviluppa su due piani fuori terra, è adibito al deposito di svariata attrezzatura agricola e metalmeccanica ed anch'esso presenta una distribuzione plano-volumetrica e caratteristiche costruttive riconducibili ad epoche passate, ma evidenzia, altresì, rilevanti interventi strutturali di più recente realizzazione.

16



Il piano terra del fabbricato, che misura una superficie in pianta pari a circa 210 mq, è composto da un locale ricovero attrezzi servito da un wc, un portico a tutt'altezza con il piano primo ed un locale deposito. All'interno di quest'ultimo è stata realizzata una scala di collegamento al piano primo composto da un locale



Dario Sossai geometra

granaio, un locale magazzino ed una terrazza, il quale misura una superficie d'ingombro complessiva pari a quella del piano terra, ma una superficie calpestabile inferiore a causa dei vuoti sui solai in corrispondenza del portico e dell'area adiacente all'ingombro del vano scala.

Le altezze utili dei locali interni variano tra i 310 e 315 cm al piano terra, mentre al piano secondo variano tra i 275 cm lungo le murature esterne ed i 425 cm al sotto-trave di colmo.

Il tutto è caratterizzato da murature portanti talvolta realizzate in muratura piena e talvolta realizzate in sassi e pietre a vista, mentre per quanto riguarda il solaio orizzontale e la copertura, si rileva che il primo è realizzato in latero-cemento, mentre il secondo con struttura in legno.

In ordine alle finiture si segnala che l'intero corpo di fabbrica si presenta in uno stato grezzo e/o riconducibile a fabbricati aventi caratteristiche di ruralità, quindi con murature non intonacate, laddove non sussista una finitura delle stesse con sassi e pietre facciavista, con pavimentazioni in calcestruzzo lisciato ed infissi costituiti da soli balconi in legno al piano terra e da semplici pannelli in multistrato di legno per i fori del piano primo.

L'impiantistica è limitata all'approvvigionamento idrico ed elettrico dei locali del pian terreno mediante impianti a vista e con alcuni cablaggi elettrici e collegamenti idrici non riconducibili alle buone regole dell'arte; gli altri locali, invece,



Dario Sossai geometra

ne sono completamente sprovvisti, fatti salvi alcuni collegamenti elettrici aerei di necessità (prolunghe elettriche). Inoltre, si ritiene opportuno segnalare che la scala di accesso al piano primo è priva di parapetto, come ne risulta privo il bordo del solaio del piano primo prospiciente il vuoto.

AREA CORTILIZIA – mp 10 - 11 - 227 - 228 - 229 - 253 - 265 - 266 – 267 - 293 – 295 - 569 - 571 - 573 - 575

L'area cortilizia si estende dal già citato mappale 227 a tutti gli altri mappali sopra elencati, i quali rappresentano aree pavimentate, aree a giardino ed una stradina che congiunge i confini NORD-EST e SUD-OVEST del lotto in oggetto, sviluppandosi lungo il confine con il vicino ed estraneo mappale 9, lambendo i margini del laghetto artificiale realizzato su gran parte della superficie.

Come anzidetto, le aree pavimentate riguardano la gran parte del mappale 227 e circa metà del mappale 293, si estendono fino ai margini dei fronti principali dei due fabbricati e sono realizzate in ciottolato, mentre le restanti aree sono tenute a giardino e presentano una vegetazione diffusa, anche ad alto fusto, e discretamente mantenuta.

Si segnala che nell'ambito del mappale 295, vicino all'abitazione, insiste una struttura lignea dotata di copertura, avente un ingombro planimetrico pari a circa 50 mq ed un'altezza al colmo di circa 7 ml. Tale struttura è ancorata a dei muretti in calcestruzzo, a loro volta ancorati ad una soletta, anch'essa in calcestruzzo, sviluppata su circa 95 mq.



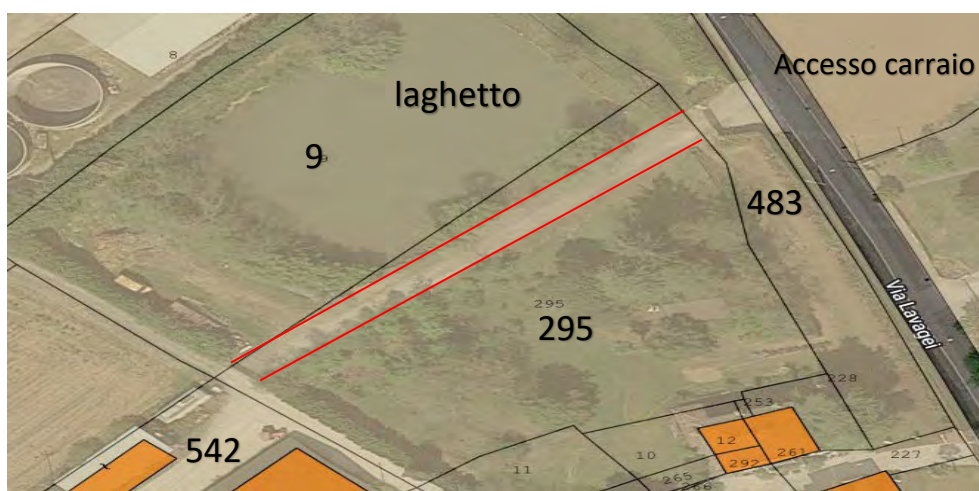
Dario Sossai

geometra



19

Inoltre, sempre con riguardo al mappale 295, si rappresenta che esso è interessato dall'attraversamento di una stradina che, dall'accesso carraio realizzato lungo via Lavagei, nell'ambito del mappale 483 di proprietà di terzi ed estraneo alla procedura esecutiva, congiunge, in direzione EST-OVEST, il confine opposto del lotto con il mappale 542, nel preciso tratto in cui è installato un cancello scorrevole che consente il transito di qualsiasi mezzo.



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

In ordine al confine EST del lotto in oggetto, tra i mappali 295, 228 e 227 con l'estraneo mappale 483, si segnala che esso non risulta materializzato da recinzioni e/o siepi, tanto che per una sua precisa identificazione si renderebbe necessario l'ausilio di strumentazione topografica, come, altresì, per il confine NORD-OVEST con il mappale 9. I restanti confini, invece, sono tutti ben identificabili da recinzioni in pali e rete, muri, cancellate e/o siepi.

Sempre in prossimità del non ben identificabile confine NORD-EST, si segnala la presenza di un tratto di canaletta superficiale in calcestruzzo collegata a due sifoni ad uso irriguo di ausilio alla rete d'irrigazione consortile e di un laghetto che, sulla base dalle sovrapposizioni grafiche, interessa marginalmente il mappale 295, e le cui caratteristiche morfologiche e l'assenza di qualsivoglia riscontro nell'ambito delle cartografie territoriali, fanno desumere una sua origine artificiale a scopo ornamentale. A tal riguardo, sono stati svolti accertamenti presso il Consorzio di Bonifica Piave, a seguito dei quali è stato accertato che le canalette prefabbricate fanno parte del sistema irriguo consortile (Ramo 1 – Agostini), mentre in ordine al laghetto nulla è stato rinvenuto.

Quindi, a riepilogo di quanto sopra descritto, i fabbricati e le aree che rappresentano i mappali del lotto in oggetto si presentano in discrete condizioni di manutenzione, ma per una miglior comprensione dello stato di fatto, si rimanda alla consultazione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Dario Sossai

geometra

allegata ed alle seguenti tabelle che rappresentano le superfici complessive di ingombro dei fabbricati e delle aree pertinenziali.

MAPP/mq	abitazione			annesso rustico		area scoperta
	PT	P1	P2	PT	P1	
261 sub 1	92	92	92	-	-	-
261 sub 2				-	-	-
261 sub 3				-	-	-
292	33	33	33	-	-	-
12	47	47	47	-	-	-
10 (parte)	48	-	-	-	-	126
253	4	-	-	-	-	-
228 (parte)	18	-	-	-	-	137
293 (parte)	14	14	-	-	-	278
189	-	-	-	56	56	112
294	-	-	-	127	127	-
295	50	-	-	-	-	3748
11	-	-	-	-	-	624
265	-	-	-	-	-	60
267	-	-	-	-	-	100
573 (ex 269)	-	-	-	-	-	183
575 (ex 271)	-	-	-	20	20	133
229	-	-	-	-	-	15
266	-	-	-	-	-	7
227	-	-	-	7	7	166
569 (ex 20)	-	-	-	-	-	198
571 (ex 259)	-	-	-	-	-	57
sup. di ingombro	306			210		5944

21

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giavera del Montello (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili del presente lotto rientrano in parte nell'area di intervento ZONE AGRICOLE PIANEGGIANTI "Z.T.O. E3", ad elevato



Dario Sossai geometra

frazionamento fondiario, regolamentata dall'art. 46 delle N.T.A., ed in parte nell'area di intervento ZONE RESIDENZIALI CON EDIFICAZIONE PREESISTENTE E LOCALIZZATE AI MARGINI DEGLI AGGREGATI RESIDENZIALI "Z.T.O. C1.3", regolamentata dall'art. 29 delle N.T.A. (ALL.6 – CDU).

Inoltre, oltre ad aver accertato che la prima edificazione di alcuni fabbricati risulta anteriore all'anno 1967, è stata rinvenuta un'unica pratica edilizia relativa al solo corpo di fabbrica ad uso annesso rustico (corpo B):

➤ C.E. in sanatoria n.C97/0114 del 25.2.1998 relativamente a
“ricostruzione fabbricato rurale a seguito incendio” (ALL.9);

Dalla presa visione degli unici elaborati progettuali allegati al succitato titolo edilizio e per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, non sono state rilevate diversità con lo stato di fatto, ma si evidenzia che non risultano agli atti né il certificato di agibilità, né, tantomeno, una richiesta di rilascio di agibilità corredata delle consuete certificazioni tutte necessarie allo scopo, tra cui la certificazione di collaudo delle strutture.

Infatti, considerando che gli interventi di cui alla pratica edilizia sopra citata hanno inequivocabilmente interessato le parti strutturali dell'edificio, tra cui il solaio di copertura realizzato in travi di legno, il solaio di interpiano realizzato in latero-cemento, il rinforzo delle murature perimetrali e la realizzazione di una scala in cemento armato, risulta quantomeno necessario



Dario Sossai geometra

un collaudo delle stesse strutture, oltre alle opportune certificazioni impiantistiche.

Mentre, in ordine al corpo di fabbrica ad uso abitativo (corpo A), nulla risulta agli atti; tuttavia, appare evidente che nel corso degli ultimi decenni esso sia stato oggetto di interventi di ristrutturazione interna, ma soprattutto oggetto di un ampliamento volumetrico del piano terra lungo l'intero fronte nord e parte del fronte ovest, con il quale sono stati realizzati un portico, due ripostigli ed il locale taverna.

Oltretutto, non risulta agli atti alcuna rappresentazione grafica di dettaglio del fabbricato, se non la sua individuazione territoriale nelle tavole del Piano degli Interventi e la sua classificazione a edificio con grado di protezione 4.

Pertanto, con riferimento al corpo di fabbrica ad uso abitativo, si deve constatare uno stato urbanistico-edilizio non legittimato, sia in ordine agli evidenti interventi di rinnovo dei locali interni, sia, soprattutto, in ordine all'ampliamento volumetrico eseguito in totale assenza di titoli abilitativi.

Infine, anche per quanto riguarda la struttura lignea ereta nell'ambito del mappale 295, che rientra nell'ambito dell'adiacente zona agricola, nulla risulta agli atti dell'amministrazione pubblica, pertanto, considerata la destinazione urbanistica della zona, tale costruzione è da ritenersi abusiva e non sanabile, fatte salve le disposizioni edificatorie di cui alla L.R. 11/2004.



Dario Sossai geometra

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

Alla luce di ciò, nel rispetto dell'incarico ricevuto e con le considerazioni e limitazioni sopra rappresentate, il sottoscritto ritiene che per la regolarizzazione dei beni in oggetto possa riguardare solamente il fabbricato ad uso abitativo e l'annesso



Dario Sossai

geometra

rustico, mentre, per quanto riguarda la costruzione in legno si ritiene che essa non possa essere sanata e, quindi, debba essere rimossa.

Gli adempimenti ed i relativi costi vengono di seguito elencati, sinteticamente descritti ed economicamente stimati:

- pratiche edilizie in sanatoria, collaudi strutturali, certificazioni impiantistiche, a corpo € 20.000,00;
- diritti, sanzioni, oneri in genere, a corpo € 15.000,00;
- rimozione struttura lignea e relative opere murarie di fondazione, compreso lo smaltimento del materiale di risulta, a corpo € 7.000,00;
- certificazione di agibilità, a corpo € 5.000,00.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ritiene che l'importo complessivo pari ad € 47.000,00 (oltre oneri fiscali) sia da considerarsi in termini orientativi e previsionali e, pertanto, che possa subire modificazioni e/o variazioni.

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale in atti, nel suo complesso, si presenta incompleta e non aggiornata, sia in ordine all'identificazione dei fabbricati, sia in ordine alla loro effettiva intestazione, in quanto non aggiornata a seguito degli intervenuti passaggi proprietari.

Infatti, i mappali 261 sub 1, 2, 3 e le porzioni dei mappali 12, 228, 292 e 261 (corpo A) graficamente rappresentano le porzioni del medesimo fabbricato abitativo e, oltre ad avere quote di



Dario Sossai

geometra

diritto differenti tra gli esecutati ed essere identificate con un'inconsueta ed obsoleta identificazione al catasto terreni, non risultano accatastate, risultano prive di planimetria e di qualsiasi altra rappresentazione grafica di dettaglio.

Risulta simile la situazione documentale di cui al corpo B, l'annesso rustico (mappali 189, 294, 227 575), anch'esso privo di planimetrie catastali e con intestazioni non allineate.

Si segnala, inoltre, che allo stato non è possibile procedere ad un completo adeguamento della documentazione, se non limitatamente ad un riallineamento delle intestazioni, in quanto i fabbricati ricadono su diversi mappali aventi differenti quote di diritto tra gli esecutati.

Quindi, ciò comporta l'impossibilità di una loro fusione in un unico ente urbano e la loro divisione in subalterni, se non nelle more di un passaggio notarile e/o di un progetto divisionale, che preveda le giuste quote in capo ad ognuno degli aventi diritto.

Ciò premesso, il sottoscritto, ravvisando l'attuale impossibilità di procedere ad un completo adeguamento della documentazione sulla base di un effettivo stato di fatto, comunque non autorizzato, ritiene di quantificare il costo presunto per l'aggiornamento documentale, che verosimilmente dovrà avvenire successivamente alla presentazione ed approvazione delle pratiche di sanatoria edilizia, come di seguito descritto:

1. Riallineamento intestazioni catastali dei mappali 295, 228, 261 sub 1, 229, 294, 293, 266, 227, 569 e 571, a corpo € 2.000,00 (oltre oneri fiscali);



Dario Sossai

geometra

2. Spese tecniche per pratica PREGEO per rettifica sagoma fabbricati e fusione di alcuni mappali, corpo € 2.500,00 (oltre oneri fiscali)
3. Spese tecniche per pratica DOCFA per rilievi di dettaglio e produzione planimetrie ed elaborato planimetrico, a corpo € 6.000,00 (oltre oneri fiscali)
4. Diritti catastali € 500,00

Il tutto per un totale di € 11.000,00 (oltre oneri fiscali)

6) SERVITU'

Sulla base delle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari, non sono stati rinvenuti atti relativi a specifiche servitù in capo ai beni in oggetto, ma come già segnalato, nell'ambito del mappale 295 esiste un tratto di stradina sterrata che, dall'accesso carraio realizzato lungo via Lavagei, nell'ambito del mappale 483 di proprietà di terzi ed estraneo alla procedura esecutiva, congiunge, in direzione NORD-EST/SUD-OVEST, e lungo i margini del laghetto insistente sul mappale 9, il confine opposto del lotto con il mappale 542, nel preciso tratto in cui è installato un cancello carraio scorrevole.

Tale percorso, verosimilmente, veniva utilizzato come percorso di accesso principale per i mezzi di trasporto dei cavalli diretti alla scuderia ed alla pista di allenamento e/o addestramento insistenti sull'adiacente mappale 542, ma considerato che il fabbricato, all'attualità, funge da deposito di materiali e/o da ricovero di attrezzatura agricola e che la pista di allenamento



Dario Sossai

geometra

appare in disuso e, comunque, non utilizzata per l'originario scopo, si ritiene che non possano sussistere servitù di passaggio a favore del predetto mappale e a tutti quelli facenti parte del successivo lotto 2.

Oltretutto, è stata rinvenuta una foto satellitare che raffigura lo stato dei luoghi antecedente alle opere di realizzazione della pista da cavalli da corsa (ALL.10), dalla quale si evince che tale stradina ed il relativo accesso carraio non esistevano.

28



Inoltre, con riferimento alle condotte irrigue che interessano e/o lambiscono le aree pignorate, si segnala che non sono state rinvenute specifiche trascrizioni di servitù, ma, considerato lo stato dei luoghi, si ritiene che, di fatto, esse sussistano e che gravino sul mappale 295 lambito dalla canaletta; il tutto a favore del rispettivo ente gestore.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Giavera del Montello, 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; inoltre, si segnala che risulta trascritto un Vincolo di Destinazione d'Uso, di cui all'atto del notaio Francesco Giopato del 23.2.1998 rep.52574 e trascritto a Treviso in data 16.3.1998 ai nn.7494/5642, gravante i mappali 189, 293, 294 e 271 con impegno a non cambiare la destinazione d'uso dell'annesso rustico.

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati agli esecutati per le rispettive quote di diritto, come indicato nella tabella di cui al capitolo 2, e sulla base di quanto riferito nel corso dei sopralluoghi dal padre degli ESECUTATI 1 e 2, nonché coniuge dell'ESECUTATO 3, attualmente sono da loro utilizzati.

Infatti, sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati atti di locazione aventi ad oggetto i beni pignorati.

Infine, per quanto riguarda la formazione del presente lotto vendibile è stato tenuto conto della sua composizione e della materiale disposizione degli immobili che lo costituiscono, tanto che l'aggregato dei mappali in oggetto, seppur con differenti destinazioni d'uso (residenziale ed agricolo), in gran parte delimitati da recinzioni e/o siepi, rappresenta, di fatto, un'unica entità urbanistica composta da due caseggiati, di cui uno ad uso residenziale, ed una vasta area pertinenziale tenuta a giardino.



Dario Sossai

geometra

Ulteriori suddivisioni non risultano appetibili all'odierno mercato immobiliare, in quanto le aree pertinenziali che ricadono in zona agricola, oltre a non coincidere con gli effettivi confini dei mappali del lotto (parte del mappale 295), non presentano le caratteristiche del terreno agricolo, bensì fungono da ornamento a tutto il compendio immobiliare in oggetto.

30

9) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

PREMESSA

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

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



Dario Sossai geometra

tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

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

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

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

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

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

- Market Approach (metodo del confronto di mercato):

è un procedimento che si adotta nei casi in cui i mercati risultano attivi e dinamici, e sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di



Dario Sossai geometra

mercato. Tale metodo è ritenuto come il più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile.

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

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

- Cost Approach (metodo dei costi):

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

Ciò premesso, appare chiaro che la scelta del procedimento estimativo risulta fondamentale ai fini di una più realistica interpretazione del mercato e che sia necessaria una preliminare ed attenta valutazione della dinamicità del segmento di mercato a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione e, non ultimo,



Dario Sossai

geometra

che sia necessaria una valutazione sugli eventuali usi alternativi dell'immobile (il cosiddetto *highest and best use*, ossia il più conveniente e miglior uso che restituisce, e/o restituirebbe, il maggior valore tra gli usi prospettati), i quali potrebbero variarne l'appetibilità sul mercato e variarne, di conseguenza, il valore.

33

INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato sono state svolte mediante l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, a seguito delle quali è stato accertato che, nella zona del compendio oggetto di stima e nelle zone immediatamente limitrofe (interi fogli catastali 14 e 18 del Comune di Giavera del Montello ed interi fogli 35, 36 e 37 del limitrofo Comune di Volpago) ed in un arco temporale pari agli ultimi tre anni antecedenti la data del presente elaborato, non sono avvenute compravendite di compendi immobiliari riconducibili e/o appartenenti a complessi simili a quello oggetto di perizia.

Preso atto della circostanza sopra esposta, il sottoscritto ha svolto una valutazione sugli eventuali usi alternativi dei fabbricati oggetto di causa analizzando lo strumento urbanistico vigente e la relativa zona di appartenenza. Ne è emersa l'impossibilità di prevedere usi alternativi a quello già in atto, in quanto la destinazione d'uso ed i vincoli relativi alla zona urbanistica in cui è inserito il compendio, oltre al grado di protezione attribuito al fabbricato abitativo, non permettono di ipotizzare trasformazioni e/o riqualificazioni tali da renderlo



appetibile in segmenti di mercato diversi da quello residenziale in contesto prettamente agricolo.

Pertanto, preso atto della totale staticità delle compravendite, il sottoscritto, per mera formalità, ha esteso le indagini anche al mercato delle locazioni, le quali, sulla base dei già limitati dati messi a disposizione dagli operatori locali, hanno dimostrato la medesima staticità relativamente a compendi simili a quello in oggetto, oltre alla oramai nota poca trasparenza.

Pertanto, alla luce di quanto emerso, il sottoscritto si è trovato costretto, ed obbligato, ad intraprendere il procedimento estimativo denominato Cost Approach e/o Metodo del Costo

PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

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

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

Tale metodo si compone di tre elementi:

- la stima del **costo di ricostruzione dei fabbricati** che insistono sul terreno (sulla base di un presunto stato



Dario Sossai

geometra

autorizzato), comprensivo dei costi di sanatoria, di messa in pristino e/o di rimozione delle opere abusive rilevate;

- la stima del **valore di mercato del terreno edificato**;
- la stima del **deprezzamento dei fabbricati**.

costo di ricostruzione dei fabbricati

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

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



Dario Sossai

geometra

COSTI DI RICOSTRUZIONE				
		superf	costo mq.	totale costi
costo opere edili impiantistiche di finitura	Sup.fabbr.abit.	236	€ 1.250,00	€ 295.000,00
	Sup.taverna-portico	70	€ 1.550,00	€ 108.500,00
	Sup.fabbr.ann.rust.	210	€ 1.000,00	€ 210.000,00
	Sup.area scoperta	5.944	€ 15,00	€ 89.160,00
TOTALE Coe				€ 702.660,00
spese tecniche	percentuale su Crr	9,0%	€ 63.239,40	
	progetto	25,0%		€ 15.809,85
	impianti	15,0%		€ 9.485,91
	strutture	15,0%		€ 9.485,91
	sicurezza	10,0%		€ 6.323,94
	d.l.	30,0%		€ 18.971,82
	accatastamento	2,5%		€ 1.580,99
	conform. + agibilità	2,5%		€ 1.580,99
TOTALE St				€ 63.239,40
oneri comunali	Oneri Urb.-C.C.	516	7%	€ 248,90
	Diritti di segreteria			€ 500,00
TOTALE Oc				€ 9.490,27
oneri finanziari	tasso d'interesse medio	anni	finanziamento	
	1,78%	2	€ 775.389,67	
TOTALE Of				€ 27.603,87
utile promotore	costo costruzione	5%	€ 702.660,00	€ 35.133,00
	spese tecniche	5%	€ 63.239,40	€ 3.161,97
	oneri comunali	5%	€ 9.490,27	€ 474,51
	oneri finanziari	5%	€ 27.603,87	€ 1.380,19
TOTALE Up				€ 40.149,68
TOTALE costi di ricostruzione (CR)				€ 843.143,22

36

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

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore del costo di ricostruzione degli immobili in oggetto sia da considerarsi pari ad **€ 843.143,22**.



Dario Sossai

geometra

valore di mercato del terreno edificato

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

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

Quindi, ponendo a rapporto la somma dei prezzi richiesti per le aree e la somma dei prezzi richiesti per i fabbricati (area + fabbricato), si può determinare l'*incidenza* del valore dell'area sul valore dell'intero, ma data, altresì, l'impossibilità di disporre di quest'ultimo dato, il valore dell'intero viene posto pari al costo di ricostruzione dei fabbricati.



Dario Sossai

geometra

Dai dati raccolti nel corso delle indagini, è stato desunto un rapporto di complementarità pari al 13,45%, che applicato al Costo di Ricostruzione, come previsto dagli IVS nel caso di indisponibilità di prezzi di compravendita, restituisce un valore riconducibile e rappresentativo del valore di mercato dell'area in cui sorgono i fabbricati.

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

38

COSTI DI ACQUISTO DELL'AREA				
valore area	rapp. complementarità		totale CRR	
	13,45%		€ 843.143,22	113.402,76 €
	TOTALE Va			113.402,76 €
oneri finanziari	tasso d'interesse medio attuale	anni	finanziamento	
	1,78%	2	€ 113.402,76	4.037,14 €
	TOTALE Of			4.037,14 €
utile promotore	valore area	5,00%	€ 113.402,76	5.670,14 €
	oneri finaziari	5,00%	€ 4.037,14	201,86 €
	TOTALE Up			5.872,00 €
TOTALE costi acquisto area (CAA)				123.311,90 €

Tutto ciò premesso, si ritiene che il più probabile valore dell'area in cui insistono i fabbricati sia pari ad **€ 134.518,65**.

deprezzamento dei fabbricati

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

Le principali cause del deprezzamento degli edifici sono le seguenti:



Dario Sossai geometra

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

39

I criteri per valutare il deprezzamento di un edificio si fondano sul concetto di ammortamento: una ripartizione del deprezzamento sulla funzione valore-tempo che può essere considerata costante, variabile o crescente, e nel caso specifico è stata utilizzata la formula proposta dall'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.).

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

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

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



Dario Sossai

geometra

Nel caso specifico, in considerazione della non omogenea vetustà degli edifici, il deterioramento fisico è stato ripartito in ordine all'effettiva consistenza e presumibile epoca di realizzazione dei corpi di fabbrica e/o loro porzioni.

MACRO CATEGORIE EDILIZIE	inc. % su CRR	CRR/tipologia	vita utile	vetustà	deprezzamento
STRUTTURE ABITAZIONE CORPO PRINCIPALE E ORIGINARIO	65,00%	250.655,37 €	80	57	141.909,66 €
FINITURE	20,00%	77.124,73 €	36	24	39.172,26 €
IMPIANTI	15,00%	57.843,55 €	33	24	33.871,31 €
VALORE DEPREZZAMENTO					214.953,23 €

MACRO CATEGORIE EDILIZIE	inc. % su CRR	CRR/tipologia	vita utile	vetustà	deprezzamento
STRUTTURE ABITAZIONE AMPLIAMENTO	65,00%	74.346,93 €	80	24	11.149,92 €
FINITURE	20,00%	22.875,98 €	36	24	11.618,89 €
IMPIANTI	15,00%	17.156,98 €	33	24	10.046,57 €
VALORE DEPREZZAMENTO					32.815,38 €

MACRO CATEGORIE EDILIZIE	inc. % su CRR	CRR/tipologia	vita utile	vetustà	deprezzamento
STRUTTURE ANNESSO RUSTICO	80,00%	274.511,75 €	80	24	41.168,92 €
FINITURE	15,00%	51.470,95 €	36	24	26.142,51 €
IMPIANTI	5,00%	17.156,98 €	33	24	10.046,57 €
VALORE DEPREZZAMENTO					77.358,00 €

Nelle tabelle sopraesposte sono riportate le percentuali di costo attribuibili alle macro-componenti ed i fattori che determinano il deterioramento: l'età attuale e la vita utile delle componenti (strutture, finiture ed impianti), i quali determinano un deprezzamento, sul totale dei costi di ricostruzione, pari a complessivi **€ 325.126,61**.

Mentre, per quanto concerne l'obsolescenza funzionale e quella economica, viene rilevata una effettiva eccedenza di spazi abitativi ed accessori ed un mediocre livello di efficientamento energetico dell'edificio abitativo. Tali caratteristiche si contrappongono alle richieste dell'odierno mercato immobiliare,



Dario Sossai geometra

che preferisce, invece, spazi più contenuti e dai bassi consumi energetici.

Da tutto ciò si può facilmente dedurre che il compendio periziato, così come strutturato e localizzato, troverà qualche difficoltà ad inserirsi in un mercato immobiliare che non apprezza e valorizza spazi abitativi di più semplice gestione e manutenzione, e di conseguenza, si dovrà riconoscere che tali circostanze rappresentano un'effettiva obsolescenza funzionale ed economica.

Quanto alla stima economica dell'obsolescenza sono stati esaminati i dati messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativamente ai valori minimi e massimi di prezzo della categoria catastale che verosimilmente verrà attribuita al fabbricato abitativo previo la sua regolarizzazione catastale (A/2), sono stati posti in relazione con i prezzi della medesima categoria, ma ricadenti in altre zone urbanistiche del territorio limitrofo, quest'ultime caratterizzate da un edificio, in genere, di più recente realizzazione e quindi più vicino alle attuali esigenze abitative e con minori consumi energetici.

Tale obsolescenza viene determinata prendendo a riferimento i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in ordine alla medesima categoria catastale del compendio in oggetto, ponendo in relazione il valore minimo della zona urbanistica del compendio oggetto di stima ed il valore medio della zona urbanistica di maggior pregio economico dell'OMI.



Dario Sossai

geometra

cat./fg.cat.	PREZZO		
	nim	max	medio
R/1 extraurbana	870,00 €	1.050,00 €	960,00 €
E/1 suburbana	1.050,00 €	1.150,00 €	1.100,00 €
B/1 centrale	1.000,00 €	1.200,00 €	1.100,00 €
divergenza	26,44%		

Quindi, si ritiene che la divergenza percentuale tra i due valori possa essere ricondotta al deprezzamento applicabile al valore del compendio, quest'ultimo inteso quale somma tra il costo di ricostruzione dei fabbricati ed il valore delle aree (€ 966.455,11), che corrisponde ad un importo di **€ 255.499,63**.

Pertanto, in conclusione, si ritiene che il valore complessivo del deprezzamento causato dal deterioramento fisico e dalle obsolescenze funzionali ed economiche rilevate, possa corrispondere a complessivi **€ 580.626,23**.

VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO – VALORE DI MERCATO

A questo punto, avendo determinato il costo di ricostruzione dell'edificio, il valore del deprezzamento, il valore del terreno ed avendo quantificato le spese per la regolarizzazione urbanistico-catastale, il più probabile valore di ricostruzione deprezzato o il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto è pari alla sommatoria dei suddetti valori come di seguito rappresentato, che sulla base della sua superficie ragguagliata (mq 435,44) corrisponde ad un valore unitario di 752,87 €/mq.

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO	€ 843.143,22
VALORE DI MERCATO DEL TERRENO	€ 123.311,90
VALORE DEL DEPREZZAMENTO	-€ 580.626,23
SPESE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-CATASTALE	-€ 58.000,00
VALORE DI RIC. DEP. / VALORE DI MERCATO	€ 327.828,88



10) VALORE DI VENDITA FORZATA

Nel caso specifico, sulla base degli accertamenti svolti e sulla base dell'attuale stato di fatto degli immobili, si ritiene che gli adeguamenti analitici al loro valore di mercato, con riferimento all'assenza della garanzia per vizi del bene, allo stato di possesso, ai vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili, consistono nei seguenti abbattimenti percentuali del valore stimato, così di seguito quantificati:

- | | |
|-----------------------------------|------|
| - ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI | -10% |
| - STATO DI POSSESSO | -3% |
| - VINCOLI ED ONERI NON ELIMIN. | -5% |

Totale percentuale **-18%**.

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

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 268.819,68, arrotondato ad **€ 270.000,00** (duecentosettantamila/00).

11) VALORE DELLE QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI

In considerazione delle quote di proprietà in capo agli esecutati, così come rappresentate nella tabella di cui al capitolo 2, il rispettivo valore di vendita forzata delle stesse viene quantificato sulla base della superficie ragguagliata di ogni mappale, moltiplicato per il valore unitario di vendita forzata (€ 270.000,00 / mq 1.714,64 = €/mq 157,47), come rappresentato



Dario Sossai

geometra

nella tabella allegata alla presente relazione (ALL.11) e di
seguito sintetizzato:

valore quote ESECUTATO 1 € 183.015,70

valore quote ESECUTATO 2 € 34.795,65

valore quote ESECUTATO 3 € 39.960,52

valore quote di TERZI € 12.228,14

In fede

Treviso, lì 29.8.2022

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

44

