

Dario Sossai
geometra

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:

-

Contro:

- (Esecutato 1)
- (Esecutato 2)
- (Esecutato 3)

E con l'intervento di:

-
-
-
-

Lotto 2

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

Sommario

LOTTO 2 - PISTA DI ALLENAMENTO PER CAVALLI E TETTOIE	3
Fg 14 - mp 22 – 23 – 104 – 105 – 165 – 166 – 255 – 260 – 270 – 272 - 428 - 542 - 570 - 572 - 574 - 576	3
PREMESSA	3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	3
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	5
3) DESCRIZIONE DEI BENI	11
PISTA ALLENAMENTO CAVALLI – mp 22 – 23 – 104 – 105 – 165 – 166 – 255 – 260 – 270 – 272 - 428 - 542 - 570 - 572 - 574 - 576	12
TETTOIE – mp 542 sub 2 e 3	15
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	17
5) CONFORMITA' CATASTALE	22
6) SERVITU'	22
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	26
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	27
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	27
PREMESSA	27
VALORE DELLE AREE DA RIQUALIFICARE	31
VALORE DEL MP 542 (TETTOIE)	38
SINTESI ESTIMATIVA	45
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	45
11) VALORE DELLE QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI ..	45



Dario Sossai

geometra

LOTTO 2 - PISTA DI ALLENAMENTO PER CAVALLI E TETTOIE

Fg 14 - mp 22 - 23 - 104 - 105 - 165 - 166 - 255 - 260 - 270 - 272 - 428 - 542 - 570 - 572 - 574 - 576

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 posto lungo via Lavagei tra i civici 47 e 51 e vengono catastalmente così identificati:

Comune di Giavera del Montello (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 14 (ALL.1)

- mp 22 - sem.arb.irr., cl.2, are 4 ca 72, RD €4,51, RC €2,56;
- mp 23 - seminativo, cl.2, are 25 ca 90, RD €20,73, RC €10,70;
- mp 104 - sem.arb.irr., cl.2, ha 1 are 14 ca 92, RD €109,80, RC €62,32;
- mp 105 - sem.arb.irr., cl.1, are 43 ca 36, RD €45,91, RC €25,75;
- mp 165 - seminativo, cl.2, are 25 ca 20, RD €20,17, RC €10,41;
- mp 166 - seminativo, cl.2, are 25 ca 93, RD €20,76, RC €10,71;
- mp 255 - sem.arb.irr., cl.3, are 44 ca 67, RD €35,76, RC €20,76;
- mp 260 - sem.arb.irr., cl.2, are 68 ca 65, RD €65,59, RC €37,23;
- mp 270 – prato.irr., cl.2, ca 29, RD €0,13, RC €0,07;
- mp 272 - sem.arb.irr., cl.2, ca 30, RD €0,29, RC €0,16;
- mp 428 - semin.irr., cl.1, are 41 ca 92, RD €43,30, RC €23,81;

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

- mp 542 - ente urbano, are 35 ca 30;
- mp 570 - seminativo, cl.2, ca 58, RD €0,46, RC €0,24;
- mp 572 - sem.arb.irr., cl.2, ca 68, RD €0,65, RC €0,37;
- mp 574 - prato.irr., cl.2, ca 13, RD €0,06, RC €0,03;
- mp 576 - sem.arb.irr., cl.2, are 4 ca 85, RD €4,63, RC €2,63;

N.C.E.U. – sez. C - foglio 3 (ALL.2)

- mp 542 sub 2, cat. C/7, cl.U, 697 mq, sup.cat. 872, RC €431,97, PT;
- mp 542 sub 3, cat. C/7, cl.U, 93 mq, sup.cat. 100, RC €57,64, PT;

L'identificazione catastale differisce da quella riportata nell'atto di pignoramento, e nella relativa nota di trascrizione, limitatamente ai mappali 542 sub 2 e 3 ed ai mappali 570, 572, 574 e 576 per i seguenti motivi:

- i mappali 542 sub 2 e 3 derivano dalla soppressione del mp 542 sub 1, il quale, a sua volta deriva dalla soppressione dell'ex mappale 254: il tutto in forza di una Variazione d'Ufficio del 9.12.2011 n.TV0417963 (*"PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL T.M. DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU*), con la quale viene costituito al catasto urbano il mp 542 sub 1. Successivamente, con tipo mappale n.TV0049198 del 8.5.2019 viene soppresso il mappale 542 sub 1 e vengono costituiti gli attuali mappali 542 sub 2 e 3.
- i mappali 570, 572, 574 e 576 sono stati costituiti in forza di frazionamento degli ex mappali 20, 259, 269 e 271, (n.

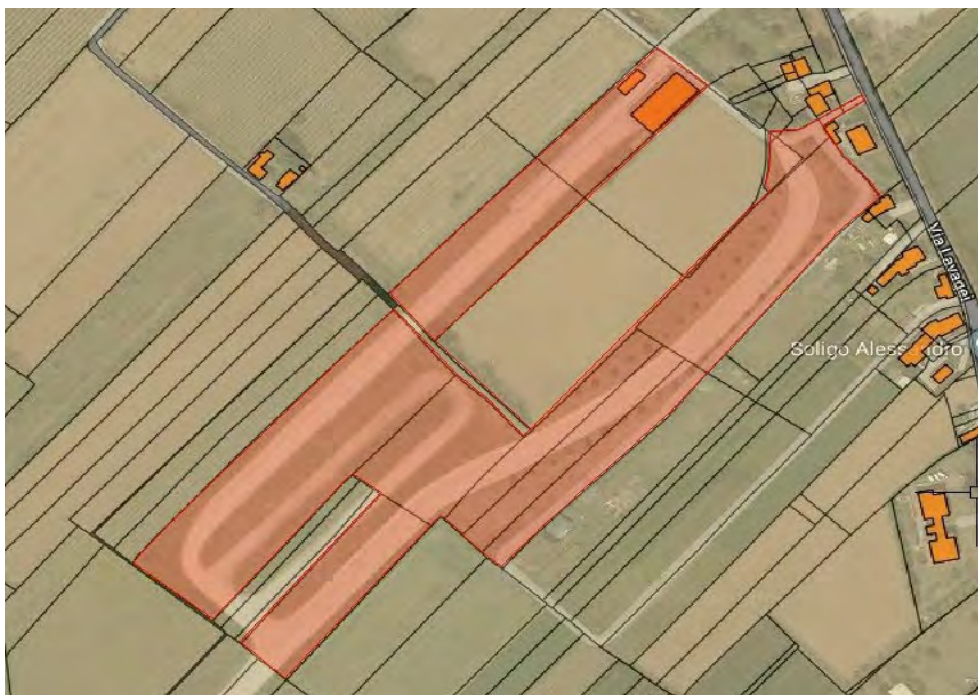


Dario Sossai

geometra

TV0051005 del 11.5.2022) disposto dal G.E. all'udienza del 2.2.2022.

L'intero compendio immobiliare, di cui si riporta una rappresentazione grafico-satellitare, confina a NORD-EST con i mappali 295, 573, 575, 229, 571, 569 e Via Lavagei, a SUD-EST con i mappali 287, 90, 330, 368, 24 e 108, a SUD-OVEST con i mappali 113, 199 e 95, a NORD-OVEST con i mappali 103, 37 e 17 ed INTERCLUDE i mappali 268, 213, 18, 19, 106, 427, 428 e 541.



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:



Dario Sossai

geometra

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'
22	1	1	-	-	-	-	-
23	1	1	-	-	-	-	-
104	1	1	-	-	-	-	-
105	1	1	-	-	-	-	-
165	1	1	-	-	-	-	-
166	1	1	-	-	-	-	-
255	3/4	3/4	1/4	1/4	-	-	-
260	-	-	-	-	1	1	-
270	1	1	-	-	-	-	-
272	1	1	-	-	-	-	-
428	1	1	-	-	-	-	-
542 sub 2,3	3/4	3/4	1/4	1/4	-	-	-
570 (ex 20)	-	-	-	-	1	1	-
572 (ex 259)	-	-	-	-	1	1	-
574 (ex 269)	1	1	-	-	-	-	-
576 (ex 271)	1	1	-	-	-	-	-

6

Il tutto è pervenuto in forza dei seguenti atti:

ESECUTATO 1

per l'intero dei mappali 574, 272, 576;

- 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);

per l'intero dei mappali 428;

- in forza di Atto di Compravendita del notaio Francesco Giopato, rep.59428 del 8.3.2001 e trascritto a Treviso il 26.3.2001 ai nn.12009/8707 (ALL.4);

per l'intero dei mappali 104, 105;

- in forza di Atto di Compravendita del notaio Caruso Antonio Ulrico, rep.60115 del 3.7.1997 e trascritto a Treviso il 4.7.1997 ai nn.21138/15187 (ALL.5);

per 3/4 dei mappali 542sub2,3, 255;

- con denuncia di successione testamentaria (testamento pubblicato con verbale in data 22 marzo 2001 al numero



Dario Sossai

geometra

59.532 di repertorio Notaio Giopato Francesco e trascritto a Treviso in data 21 gennaio 2003 ai nn.2976/2232) in morte di del 30.6.2000 (ALL.6);

per l'intero dei mappali 166, 165, 23;

per l'intero dei mappali 22, 270;

- 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.7);

ESECUTATO 2:

per 1/4 dei mappali 542sub2,3, 255;

- 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 del 30.6.2000 (ALL.6);

ESECUTATO 3:

per l'intero dei mappali 260, 570, 572;

- 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 260, 570, 572, 255, 295 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:



Dario Sossai
geometra

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 il mappale 260;

2. -----

3. 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 il mappale 295;

4. 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

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

5. 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 favore di



Dario Sossai

geometra

- . A R.L., contro gli ESECUTATI 1 e 2 gravante alcuni dei mappali in oggetto;
6. 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 SCPA, contro l'ESECUTATO 1 e gravante i mappali 22, 23, 165, 166, 22, 270, 104, 105, 428, 574, 272, 294, 295, 542sub2,3, 576;
7. ISCRIZIONE del 15.1.2013 nn.1821/159: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (somma 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 COOPERA l'ESECUTATO 1 e gravante gli immobili 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 gli immobili in oggetto;
9. ISCRIZIONE del 27.11.2015 nn.34813/5898: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (somma



Dario Sossai

geometra

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 gli immobili 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 gli immobili in oggetto;

11. TRASCRIZIONE del 10.12.2020 nn.41409/28419: 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 l'ESECUTATO 1 e gravante il mappale 271;

mappale	n° elenco pregiudizievoli										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
22			x	x	x		x	x	x	x	
23			x	x	x		x	x		x	
104			x	x	x		x	x		x	
105			x	x	x		x	x		x	
165			x	x	x		x	x		x	
166			x	x	x		x	x		x	
255			x	x	x		x	x		x	
260	x					x				x	
270			x	x	x		x	x	x	x	
272			x	x	x		x	x		x	
428			x	x	x		x	x	x	x	
542 sub 2,3			x	x	x		x	x		x	
570 (ex 20)	x					x				x	
572 (ex 259)	x					x				x	
574 (ex 269)			x	x	x		x	x		x	
576 (ex 271)				x	x		x	x			x



Dario Sossai

geometra

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

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili in oggetto sono siti in località Cusignana del Comune di Giavera del Montello, in Via Lavagei, con l'accesso posto tra i civici 47 e 51.

11



Il tutto si estende su una superficie catastale pari a circa 43.740 mq, ricadente per quasi l'intero in zona agricola e sulla quale è stata realizzata una pista di addestramento e/o allenamento di cavalli da corsa ed in cui sorgono alcuni fabbricati e/o tettoie. L'accesso al lotto in oggetto avviene attraverso una stradina inghiaziata nascente da via Lavagei, catastalmente rappresentata dai mappali 570, 572 e parte del 576, attraverso la quale si



Dario Sossai

geometra

giunge ai margini di una vasta area sulla quale si sviluppa in direzione SUD-OVEST il tracciato della pista.

PISTA ALLENAMENTO CAVALLI – mp 22 – 23 – 104 – 105 – 165 – 166 – 255 – 260 – 270 – 272 - 428 - 542 - 570 - 572 - 574 - 576

Da come si evince dalla seguente sovrapposizione della vista satellitare con la mappa catastale, l'intero tracciato, che presenta una forma a “ferro di cavallo” e/o ad “U”, interseca i mappali 106, 107 e 427 e comprende, con il prolungamento di un tratto rettilineo del tracciato, anche le aree dei mappali 113 e 199: tutti estranei alla procedura e di proprietà di terzi, benché, di fatto, facenti parte integrante dell'intera area ippica.

Un'altra evidente circostanza riguarda l'interclusione di alcuni mappali, anch'essi estranei alla procedura e di proprietà di terzi, determinata dalla forma del tracciato, che circostringe al suo interno una area agricola catastalmente identificata dai mappali 18, 19, 273 e 268, di cui parte dei mappali 18 e 273 e l'intero del mappale 268, rappresentano un tratto di carrareccia che collega, a NORD-EST, i due principali fronti del tracciato.

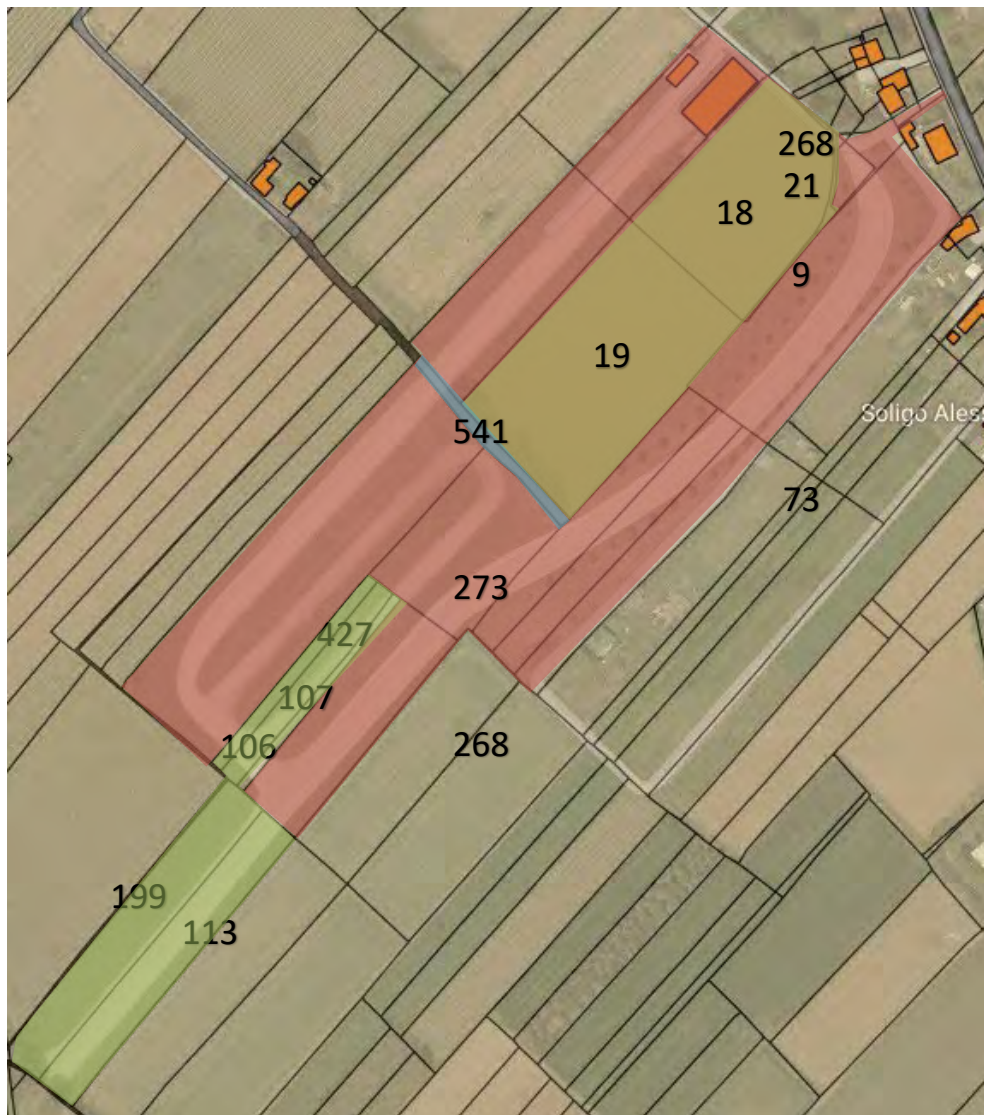
Inoltre, si segnala che l'area in oggetto comprende l'altrettanto estraneo mappale 541, il quale catastalmente è classificato “relitto stradale” e di conseguenza privo di intestazione, mentre, sulla base degli accertamenti svolti presso l'Amministrazione Comunale, esso rappresenta un vecchio sedime stradale ad uso agricolo (Strada dei Noali), tutt'ora dismesso ed oggetto della Delibera del Consiglio Comunale n.55 del 30.11.2009,



Dario Sossai

geometra

relativamente alla sua declassificazione, sdemanializzazione e contestuale cessione a terzi (ALL.8).



Un altro fondamentale aspetto da rilevare, riguarda il profilo altimetrico del tracciato e, conseguentemente, di tutte le aree immediatamente circostanti, in quanto risulta inclinato lungo quote inferiori rispetto alla quota media di campagna del territorio circostante. Infatti, la percezione del dislivello venutosi a creare con il piano campagna circostante e l'area agricola che si trova nel mezzo, trova maggior risalto lungo i

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

due tratti principali della pista, dove, approssimativamente, la quota del tracciato risulta inferiore di circa 180 cm rispetto ai terreni vicini.



14

Quindi, il tracciato si sviluppa lungo una livelletta a pendenza negativa variabile, che a partire dall'area di accesso al compendio, raggiunge la sua quota più bassa nell'estrema zona a SUD-OVEST, per poi invertire pendenza e direzione, e ricongiungersi alla quota campagna lungo il margine NORD-OVEST del mappale 542.

Tutto ciò è l'esito di una profonda trasformazione dell'area ottenuta mediante l'asporto e la sagomatura del terreno lungo determinate livellette progettuali, le cui opere hanno comportato importati scavi di sbancamento, scavi in sezione, importanti riporti di materiali aridi, quali ghiaioni lavati e sabbia di frantoio, oltre alla realizzazione di un sistema di drenaggio e di convogliamento delle acque meteoriche, il tutto finalizzato alla



Dario Sossai

geometra

realizzazione di un fondo dalla corretta portanza ed adatto all'addestramento e/o all'allenamento di cavalli da corsa.

Inoltre, si segnala che sulla base delle planimetrie fornite dal Consorzio Piave, le aree risultano attraversate da una condotta irrigua consortile realizzata con canalette prefabbricate in cemento armato, che in direzione nord-ovest sud-est, in prossimità del mappale 541, giunge fino al mappale 166, per poi svoltare a sud-ovest. Di fatto, però, in corrispondenza dei tratti di intersezione con il tracciato (mp 255, 23, 165, 166), la cui quota è nettamente inferiore rispetto alla campagna circostante, i tronchi di canaletta sono stati rimossi ed apparentemente sono stati realizzati dei sistemi a sifone interrato, capaci di far superare il dislivello e garantire lo scorrimento a valle dell'acqua; ciò è stato dedotto in virtù del fatto che ad ogni interruzione della canaletta risultano realizzati i consueti pozzi a sifone, ma sulla base degli accertamenti svolti presso il Consorzio Piave, nulla in merito risulta agli atti.

TETTOIE – mp 542 sub 2 e 3

Come anzidetto, nell'ambito del mappale 542 risultano eretti alcuni corpi di fabbrica, di cui due tettoie insistenti lungo il confine NORD-OVEST ed una costruzione interamente in legno, attualmente adibita a deposito e ricovero di svariati mezzi agricoli, ma verosimilmente concepita come scuderia.

Le due tettoie, di cui una risulta a cavallo del confine con il mappale 17 di proprietà di terzi, ricoprono rispettivamente circa 50 e 100 mq per un'altezza media di circa 3,5 ml, sono composte



Dario Sossai

geometra

da pali in legno e/o ferro che sorreggono le coperture, talvolta realizzate in pannelli di fibro-cemento e/o eternit e talvolta composte da pannelli sandwich, e presentano caratteristiche rurali, se non addirittura rudimentali.



16



Mentre, il caseggiato principale ricopre una superficie pari a circa 595 mq, è composto da una pilastratura in legno che sorregge una copertura a due falde avente una struttura a capriate lignee con sovrastante tavolato e lamiera grecata, presenta tamponamenti laterali realizzati con tavolato grezzo e un fondo in terreno battuto.



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 conclusione, le aree dei beni in oggetto, per le quali appare verosimile escludere l'uso agricolo comune della zona, si presentano ben mantenute, ma in evidente disuso allo scopo per cui sono state concepite e realizzate, e sono ornamentate da una quarantina di piante d'ulivo ed altri alberi ad alto fusto.

In altrettante discrete condizioni di manutenzione, limitatamente ad un uso prettamente agricolo, si presentano le tettoie ed il corpo di fabbrica principale, ma per una miglior comprensione dello stato di fatto, si rimanda alla consultazione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata ed alla seguente tabella che rappresenta le superfici dei fabbricati e di tutte le aree.

17

MAPP/mq	tettoie	accesso	area ippica
542 sub 2	595	-	2833
542 sub 3	100	-	
22	-	-	472
23	-	-	2590
104	-	-	11492
105	-	-	4336
165	-	-	2520
166	-	-	2593
255	-	-	4467
260	-	-	6865
270	-	-	29
272	-	-	30
428	-	-	4192
570 (ex 20)	-	58	-
572 (ex 259)	-	68	-
574 (ex 269)	-	-	13
576 (ex 271)	-	200	285
sup. di ingombro	695	326	42717

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giavera del Montello (TV) e dalla presa visione dei



Dario Sossai

geometra

contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili del presente lotto rientrano in parte nelle aree di intervento ZONE AGRICOLE PIANEGGIANTI “Z.T.O. E2 ed E3”, di primaria importanza per la funzione agricola produttiva e ad elevato frazionamento fondiario, entrambe regolamentate dall’art. 46 delle N.T.A., 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., limitatamente ai mappali 570, 572, 574 e parte del 576 (ALL.9 – CDU).

Inoltre, relativamente ai fabbricati insistenti, la cui costruzione è avvenuta verosimilmente in tempi successivi all’anno 1967, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia, mentre per quanto riguarda la trasformazione dei terreni agricoli in una pista per cavalli, è stata rinvenuta la seguente documentazione (ALL.10):

- D.I.A. n.004/2009 del 12.1.2009 (pratica edilizia n.2009/002) relativamente a “*costruzione di pista per allenamento e addestramento cavalli da corsa specialità trotto*”;
- D.I.A. in variante n.11/2011 del 19.3.2010 (pratica edilizia n.2010/036) relativamente a “*variante per costruzione di pista per allenamento e addestramento cavalli da corsa specialità trotto*”;

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alle succitate denunce di inizio attività e per quanto potuto accertare nel corso dei sopralluoghi svolti, sono state rilevate alcune



Dario Sossai geometra

diversità con lo stato di fatto, sia per quanto concerne lo sviluppo del tracciato della pista, sia in ordine al mancato completamento delle opere.

Per quanto riguarda lo sviluppo del tracciato, si segnala che gli elaborati progettuali prevedono che il raccordo ad EST dei due tratti rettilinei vada ad interessare i mappali 295, 11, 267, 573, 574 e 576, ma ciò non corrisponde all'effettivo stato di fatto.

Infatti, come già rappresentato, il tratto di raccordo, oltre a non presentare le dimensioni progettuali previste, non interessa i vicini mappali pignorati di cui al precedente Lotto 1, come invece progettualmente previsto, bensì è rappresentato da un tratto di stradina avente simili caratteristiche di fondo della pista con uno sviluppo che ricade, in buona parte, su proprietà di terzi.

Mentre, per quanto riguarda il mancato completamento delle opere si segnala che non sono state realizzate le staccionate in legno di recinzione, non risultano piantumate tutte le essenze arboree autoctone previste e non sono stati rilevati alcuni dei pozzi perdenti progettualmente previsti.

Inoltre, si rammenta che il percorso del tracciato equestre interessa e comprende anche i mappali 106, 107, 427, 113 e 199, tutti estranei alla procedura e di proprietà di terzi, e tale circostanza disattende la prescrizione di cui alla D.I.A. n.11/2011, la quale impone che *“qualsiasi opera dovrà ridere (ricadere) all'interno della proprietà”*.



Dario Sossai

geometra

Oltretutto, non sono stati rinvenuti né la comunicazione di fine lavori, né il certificato di collaudo finale attestante la conformità dell'opera al progetto presentato, documenti espressamente richiesti dall'Amministrazione Comunale al fine del completamento della pratica edilizia.

Quindi, rilevato che le opere relative alla pista per cavalli risultano incomplete ed il relativo titolo edilizio risulta decaduto, che le costruzioni insistenti nell'area non sono legittimate, in quanto erette in mancanza di titolo edilizio, il compendio immobiliare in oggetto è da ritenersi urbanisticamente difforme dallo stato autorizzato.

Tutto ciò rilevato e premesso, si evidenzia la circostanza che per quanto concerne la regolarizzazione urbanistica dei beni, 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 Giavera 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



Dario Sossai

geometra

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 le tettoie agricole, limitatamente a quelle interamente ricadenti nell'ambito del mappale 542, possano considerarsi sanabili, fatte salve le disposizioni edificatorie di cui alla L.R. 11/2004, come, altresì, è verosimilmente sanabile l'attuale stato dei luoghi della pista equestre, in quanto legittimata con D.I.A. 11/2011, ma a condizione che l'opera ricada all'interno della proprietà. Quindi, rilevato che il tracciato della pista interessa aree di proprietà di terzi, si tratterebbe di dover obbligatoriamente apportare una modifica al percorso in modo da escludere i mappali estranei (ammesso e non concesso che tale modifica, dal punto di vista specialistico di settore, possa risultare tecnicamente realizzabile ed economicamente utile).

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

- pratiche edilizie in sanatoria, a corpo € 12.000,00;
- diritti, sanzioni, oneri in genere, a corpo € 10.000,00;
- certificazione di agibilità, collaudi, a corpo € 5.000,00.



Dario Sossai

geometra

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ritiene che l'importo complessivo pari ad € 27.000,00 (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 risulta in ordine, fatte salve le intestazioni di alcuni mappali ferme e/o non aggiornate ai più recenti passaggi di proprietà.

Il costo presunto per l'aggiornamento documentale viene di seguito descritto:

1. Riallineamento intestazioni catastali dei mappali 14, 260, 570 e 572, a corpo € 500,00 (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, nel loro insieme circoscrivono e/o si intrecciano con alcuni fondi estranei, determinando, talvolta, la loro interclusione alla via pubblica.

Infatti, in ordine alla materiale interclusione dei mappali 18, 19, 273 e 268, nel corso delle operazioni peritali è stato riferito che il loro accesso avviene lungo la stradina di ingresso al compendio in oggetto (attuali mappali 570, 572, 576, 574, 270 e 22) e ciò appare del tutto verosimile, sia tenuto conto dell'attuale stato dei luoghi, sia sulla base del pregresso stato dei luoghi, desunto da un'immagine satellitare che immortalata i



Dario Sossai

geometra

luoghi antecedentemente alla loro intervenuta trasformazione (ALL.11).

Dall'immagine che segue, si desume chiaramente che il confine EST del fondo agricolo è interessato e lambito da un inequivocabile carrareccia, la quale coincide esattamente con l'attuale stato di fatto; infatti, il percorso si congiunge alla via pubblica, Via Lavagei, e congiunge altresì, in direzione NORD, il confinante mappale 542 del presente lotto vendibile.

23



Quindi, ciò constatato, si ritiene che, verosimilmente, i mappali sopra elencati siano, di fatto, gravati da una servitù di passaggio a favore del fondo intercluso, ma che sussistano anche le circostanze per poter ritenere che lungo il tratto di carrareccia che collega i due fronti della proprietà pignorata, il cui percorso ricade sui mappali 273, 268 e 19, possa essere esercitato il



Dario Sossai geometra

passaggio a favore degli aventi diritto sul mappale 542 facente parte del compendio pignorato.

Per quanto riguarda l'estraneo mappale 541, posto trasversalmente nel mezzo dell'area pignorata, esso non risulta intercluso, in quanto direttamente confinante con il tratto terminale della Starda Vicinale dei Noali, la cui origine è posta lungo Via Castagnè del Comune di Volpago del Montello. Infatti, si rammenta che il mappale in questione, oltre a risultare catastalmente classificato quale "relitto stradale" e risultare privo di intestazione, rappresenta l'ex tratto di sedime stradale posto in continuità all'attuale strada vicinale e quindi ad essa confinate.

Inoltre, si segnala che sull'originaria mappa d'impianto catastale viene graficamente rappresentato un percorso in servitù che, dal confine SUD-EST del suddetto mappale 541, si sviluppa a cavallo del confine tra i mappali 23 e 105, svolta in direzione SUD-EST tra i confini dei mappali 23, 165 e 166 con i mappali 108 e 109, per poi svoltare in direzione NORD-OVEST e ricongiungersi con Via Lavagei.

A tal riguardo, sono state svolte ulteriori indagini presso la Conservatoria RRII e non sono stati rinvenuti specifici atti di costituzione di servitù e nei relativi atti di provenienza dei beni pignorati non ne viene fatta specifica menzione, se non un breve e sintetico richiamo alle consuete e generiche servitù di fatto e di diritto. Ma svolte alcune indagini in loco e sentito quanto riferito dal vicinato, pare che tale servitù sia stata così



Dario Sossai

geometra

catastalmente rappresentata in mappa, in quanto rappresentante un antico percorso carraio in servitù che dava modo ai molti fondi interclusi circostanti ad avere sbocco sulla via pubblica: sia ad EST su Via Lavagei, sia ad OVEST sulla Strada Vicinale dei Noali.

Di fatto, però, il tratto di percorso, avente origine dal mappale 541 e che si sviluppa sui mappali pignorati, non è più esistente a causa della realizzazione della pista per cavalli da corsa, a differenza del restante tratto che invece, tutt'ora, è facilmente rilevabile e si sviluppa fino ai margini di Via Lavagei.

In ordine ai mappali intersecati ed interessati dal tracciato della pista, di cui ai mappali 106, 107 e 427 ed ai mappali 119 e 113, risultano anch'essi accessibili attraverso una stradina sterrata avente origine da Via Castagnè del Comune di Volpago del Montello, che si dirama in proprietà privata fino a raggiungere i confini dei predetti mappali. Ciò lo si deduce dalla vista satellitare antecedente alle opere di trasformazione delle aree oggetto di perizia, dalla quale non si rilevano percorsi alternativi, se non quello sopra descritto, che possano far presumere che i suddetti mappali abbiano il diritto di accesso da Via Lavagei attraverso i beni pignorati, benché risultino posti e coltivati in loro continuità, come tutt'ora sono parte integrante della pista.



Dario Sossai

geometra



Tutto ciò premesso, constata l'impossibilità di accertare la formale sussistenza delle servitù di passaggio sopra descritte e confrontato l'attuale stato dei luoghi con quello precedente alla realizzazione della pista per cavalli da corsa, si ritiene che il compendio in oggetto possa ritenersi gravato da servitù passaggio lungo i suoi mappali d'accesso e che altresì possa godere di servitù attiva lungo la carrareccia che interessa gli estranei mappali 19, 273 e 268.

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, sulla base dell'attuale stato dei luoghi, risulta impossibile un aumento volumetrico.



Dario Sossai

geometra

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 attuale ed inconsueta destinazione d'uso degli immobili, del loro sviluppo e del loro posizionamento rispetto alle vie pubbliche.

Infatti, una loro divisione in più lotti, a giudizio del sottoscritto, appare palesemente priva di senso ed andrebbe a determinare inevitabilmente, oltre che ad un più gravoso abbattimento del valore di mercato complessivo, l'interclusione di alcuni di essi, in quanto a seguito della radicale trasformazione delle aree, alcuni originari percorsi, graficamente rappresentati catastalmente e/o individuabili da foto satellitari ante-trasformazione, sono stati completamente eliminati.

9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

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*



Dario Sossai

geometra

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"*.

Nel caso specifico, constatate le caratteristiche del compendio immobiliare, ha imposto l'adozione di due differenti procedimenti di stima: uno per i mappali interessati dalla pista per cavalli ed uno per il mappale 542 interessato dai fabbricati rilevati.

Infatti, i mappali sui quali ricade il tracciato hanno subito una profonda trasformazione perdendo le caratteristiche di fondi agricoli coltivabili e tale circostanza pregiudica la loro complessiva comparazione con altre aree coltivabili recentemente scambiate, le cui caratteristiche rientrano



Dario Sossai

geometra

nell'ordinarietà e nell'appetibilità del mercato immobiliare locale, ed allo stesso tempo impone l'adozione di un procedimento estimativo denominato Valore di Trasformazione.

Il valore di trasformazione è un aspetto economico derivato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene prodotto e/o trasformato e/o completato ed il costo di riqualificazione e/o di trasformazione e/o di completamento.

Questo criterio, generalmente, viene adottato nelle casistiche riguardanti la stima delle aree edificabili, degli immobili da ristrutturare e/o riqualificare e degli immobili suscettibili ad un cambio d'uso, tra le quali rientra anche il compendio del presente lotto vendibile.

Fatta questa premessa, però, è opportuno dare una chiara definizione dei due dati mancanti, contestualizzata al caso oggetto di stima: il valore di mercato del bene prodotto ed il costo di trasformazione.

Per valore di mercato del bene completato è da intendersi il più probabile valore delle aree pignorate nuovamente trasformate in aree coltivabili, con l'esclusione del mappale interessato dalle tettoie per il quale si procederà con un altro approccio estimativo, mentre, per quanto riguarda il costo di completamento si tratta di stimare e/o determinare tutti i costi e gli oneri necessari per tornare su uno stato il più simile a quello antecedente la sua trasformazione.

Il valore di mercato del bene completato è stato determinato mediante l'applicazione degli Standard Internazionali di



Dario Sossai geometra

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 e che provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento facilmente quantificabile nel mercato, mentre, per *costo di completamento* si intende l'importo complessivo di spese ed oneri tutti necessari per condurre i terreni ad uno stato coltivabile e produttivo, tra cui: i costi di fornitura, movimentazione e spianamento del terreno, la realizzazione di scoline, i costi di progettazione, sicurezza e direzioni lavori, gli eventuali oneri amministrativi comunali, gli eventuali oneri finanziari e di intermediazione, nonché l'utile spettante al promotore dell'investimento.

Le caratteristiche superficiali del compendio riqualficato a terreno coltivabile sono state ricavate sulla base dello stato dei luoghi antecedente all'escavazione dei terreni, così come desumibili dalla foto aerea (ALL.) e dalla quale sono state individuate le effettive superfici coltivabili e le superfici incolte e/o facenti parte della viabilità agricola, le quali, su una superficie catastale complessiva di 40.210 mq, circa 31.710 mq vengono classificati come superficie coltivabile a seminativi, mentre i restanti 8.500 mq a superficie incolta e/o tare.

Invece, in ordine alla valutazione del mappale 542, è risultato necessario procedere con la stima del più probabile valore di ricostruzione deprezzato (metodo del costo), in quanto accertata



Dario Sossai

geometra

l'inesistenza di compravendite e specifici contratti di locazione di immobili a loro comparabili, l'estimo prevede l'applicazione di tale metodo, il quale 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.

Il metodo del costo (di ricostruzione deprezzato) si fonda sulla stima del costo di ricostruzione dei due corpi di fabbrica, tenuto conto del loro livello di deprezzamento maturato e degli abusi edilizi accertati, e sulla stima del valore di mercato del terreno su cui insistono.

Tale metodo si compone di tre elementi:

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

VALORE DELLE AREE DA RIQUALIFICARE

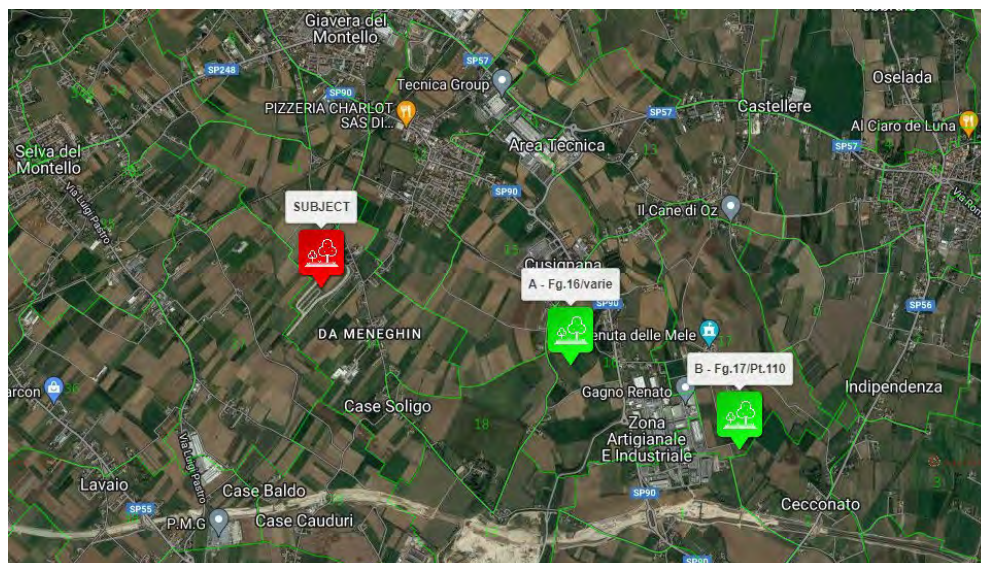
Le indagini di mercato sono state svolte mediante l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, a seguito delle quali sono stati individuati 2 fondi agricoli effettivamente compravenduti, definibili simili e dello



Dario Sossai

geometra

stesso segmento di mercato dei terreni in oggetto ipotizzati coltivabili, e vengono localizzati nella seguente immagine.



- Comparabile A, compravenduto ad € 325.000,00 il 30.11.2020, rep.64185 a firma del Notaio Francesca Ghilardi;
- Comparabile B, compravenduto ad € 65.000,00 il 1.10.2020, rep.27618 a firma del Notaio Matteo Contento.

Pertanto, alla luce dei dati emersi, si è ritenuto di approcciare alla stima adottando il Market Comparison Approach (MCA) ed il Sistema di Stima (SS), ponendo in relazione i fondi comparabili sopra elencati con il fondo oggetto di valutazione, prendendo in esame le caratteristiche superficiali ed attribuendo ad ognuna di esse un determinato indice mercantile di ragguglio e ponendo in relazione gli immobili comparabili sopra elencati con quelli del lotto in oggetto considerati completi di tutte le opere necessarie ad una loro coltivabilità.

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 ragguglio.

La tabella sottoesposta riassume i dati degli immobili comparabili presi a confronto ed i relativi indici mercantili di ragguglio delle superfici, e determina, mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, il valore medio minimo ed il valore medio massimo della superficie commerciale. La formula è la seguente: Valore medio = PREZZO x COEFF. / SUP. COMM.

TERRENI A SEMINATIVO			
MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 325.000,00	€ 65.000,00	
SUP. CATASTALE [mq]	36.435,00	8.014,00	40.210,00
SUP. PRODUTTIVA [mq]	29.379,00	7.279,00	31.710,00
SUP. TARE E INCOLTI [mq]	7.056,00	735,00	8.500,00

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRODUTTIVA [mq]	1,00		
SUP. TARE E INCOLTI [mq]	0,10		
SUP. COMM. [mq]	30.084,60	7.352,50	32.560,00
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 10,80	€ 8,84	

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

ANALISI PREZZI MARGINALI		
PREZZO MARGINALE	p(...) ^A	p(...) ^B
SUP. PRODUTTIVA [€/mq]	€ 8,84	€ 8,84
SUP. TARE E INCOLTI [€/mq]	€ 0,88	€ 0,88

A questo punto, per ogni caratteristica di ciascun comparabile viene effettuato un aggiustamento che equivale al prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica considerata e la differenza



Dario Sossai

geometra

della stessa caratteristica tra il fondo oggetto di stima ed i comparabili.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI	
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PREZZO [€]	€ 325.000,00	€ 65.000,00
SUP. PRODUTTIVA [€]	€ 20.607,28	€ 215.983,00
SUP. TARE E INCOLTI [€]	€ 1.276,57	€ 6.864,67
PREZZI CORRETTI [€]	€ 346.883,85	€ 287.847,67

34

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai valori degli immobili, si ottengono i valori corretti dei comparabili che rappresentano il valore ipotetico del fondo da valutare come derivato dalle corrispondenti comparazioni con i fondi di confronto. Concettualmente, i valori corretti raffigurano i più probabili valori che avrebbe spuntato sul mercato l'area agricola da valutare se fosse stata al posto di quelle confrontate.

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

Infatti, prendendo in esame determinati aspetti qualitativi dell'immobile oggetto di valutazione e ponendoli in relazione con quelli degli immobili posti a confronto, si andrà a



Dario Sossai

geometra

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 dei fondi comparabili, desumibili dai rispettivi atti di compravendita e/o dai C.D.U. ad essi allegati, e confrontate con quelle del subject, è emerso che la principale differenza qualitativa riguarda la loro *natura e l'insieme degli elementi che costituiscono un terreno agricolo*, tra cui la sabbia, i limi, l'argilla, ecc..

Infatti, rilevato che il fondo di cui al comparabile A non risulta aver subito trasformazioni, a differenza del comparabile B, che, invece, è stato oggetto di un intervento di ricomposizione agraria, è stata assunta una scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre-ottimo) ed è stato assegnato un coefficiente 5 al comparabile A ed un coefficiente 3 al comparabile B.

Mentre, al fondo oggetto di stima, le cui caratteristiche post-intervento di ricomposizione del terreno saranno più o meno riconducibili a quelle del comparabile B, ma sicuramente inferiori, cautelativamente è stato assegnato un coefficiente 2, come indicato nella seguente tabella.

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
VALORE [€]	€ 346.883,85	€ 287.847,67	-
NATURA DEL TERRENO AGRICOLO [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	5	3	2

Pertanto, la soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti delle caratteristiche qualitative ed il



Dario Sossai

geometra

vettore dei prezzi, determina il prezzo marginale della caratteristica qualitativa.

SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA	
NATURA DEL TERRENO AGRICOLO	€ 29.518,09

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 al fondo agricolo ricomposto, pari ad €258.329,58.

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 346.883,85		€ 287.847,67
natura del fondo [€]	(2-5)	-€ 88.554,27	(2-3)	-€ 29.518,09
VALORE CORRETTO [€]		€ 258.329,58		€ 258.329,58

Ma come già premesso, per le aree agricole in oggetto sono necessarie importanti opere di ricomposizione agraria, tra cui la fornitura e la stesa di un ingente quantitativo di terreno di riporto (circa 26.000 mc), tali da ristabilire la quota media di campagna pari a quella delle aree circostanti ed ottenere un sistema di distribuzione e scolo delle acque irrigue capace di garantirgli la coltivabilità.

I relativi costi sono stati desunti in parte da indagini di mercato presso ditte specializzate in opere agrarie ed in parte dal Prezzario Regionale Agroforestale, a seguito delle quali è emerso che la fornitura di terreno vegetale (certificato) ammonta mediamente ad 8,00 €/mc, mentre per *“la formazione di rilevato utile, compreso costipamento e riprofilatura del terreno eseguito a mano o con mezzi meccanici, compreso l’escavo della*



Dario Sossai

geometra

rete scolante” il prezzario regionale attribuisce un prezzo massimo pari a 4,80 €/mc.

Pertanto, tenuto in considerazione dell'entità delle opere, si ritiene di attribuire un costo di 6,00 €/mc per la fornitura del terreno vegetale ed un costo di 3,00 €/mc per la sua lavorazione, come indicato nella seguente tabella, che oltre ad indicare il costo delle opere, rappresenta tutte quelle spese che concorrono alla rigenerazione del terreno, 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.

37

COSTI DI RIGENERAZIONE AGRARIA					
costo opere di rigenerazione agraria		volume	costo mq.		totale costi
		Terreno di riporto	26.137	€	6,00
	spian. livell. terreno	26.137	€	3,00	€ 78.409,50
TOTALE Coe					€ 235.228,50
spese tecniche	percentuale su Crr	5,0%	€	11.761,43	
	progetto			40,0%	€ 4.704,57
	sicurezza			20,0%	€ 2.352,29
	d.l.			30,0%	€ 3.528,43
	conformità			10,0%	€ 1.176,14
TOTALE St					€ 11.761,43
oneri comunali	Diritti di segreteria				€ 200,00
	TOTALE Oc				
oneri finanziari	tasso d'interesse medio attuale		anni	finanziamento	
	1,78%		2	€ 247.189,93	
TOTALE Of					€ 8.799,96
Spese agenzie immobiliari	percentuale sul venduto		valore del venduto		
	2,50%		€	258.329,58	
TOTALE Sai					€ 6.458,24
utile promotore	costo opere	5%		€ 235.228,50	€ 11.761,43
	spese tecniche	5%		€ 11.761,43	€ 588,07
	oneri comunali	5%		€ 200,00	€ 10,00
	oneri finanziari	5%		€ 8.799,96	€ 440,00
	spese agenzie imm.	5%		€ 6.458,24	€ 322,91
TOTALE Up					€ 13.122,41
TOTALE costi di rigenerazione agraria (CRA)					€ 275.570,53



Dario Sossai

geometra

Pertanto, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte, risulta che il più probabile costo di riqualificazione delle aree in oggetto è addirittura superiore al loro più probabile valore di mercato post-rigenerazione, determinando un valore di trasformazione negativo.

VALORE DI MERCATO post-rigenerazione agraria	€ 258.329,58
COSTI DI RIGENERAZIONE AGRARIA	€ 275.570,53
VALORE DI TRASFORMAZIONE	-€ 17.240,95

VALORE DEL MP 542 (TETTOIE)

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.

COSTI DI RICOSTRUZIONE				
costo opere edili impiantistiche di finitura	superf	costo mq.		totale costi
	Sup.tettoia	100	€	70,00
Sup.tettoia / scuderia	597	€	155,00	€ 92.535,00
Sup.area scoperta	2.833	€	1,00	€ 2.833,00
TOTALE Coe				€ 102.368,00
spese tecniche	percentuale su Crr	8,0%	€	8.189,44
	progetto		25,0%	€ 2.047,36
	impianti		15,0%	€ 1.228,42
	strutture		15,0%	€ 1.228,42
	sicurezza		10,0%	€ 818,94
	d.l.		30,0%	€ 2.456,83
	accatastamento		2,5%	€ 204,74
	conform. + agibilità		2,5%	€ 204,74
TOTALE St				€ 8.189,44
oneri comunali	Diritti di segreteria			€ 500,00
TOTALE Oc				€ 500,00
oneri finanziari	tasso d'interesse medio	1,78%	anni	2
			finanziamento	€ 111.057,44
TOTALE Of				€ 3.953,64
utile promotore	costo costruzione	5%	€ 102.368,00	€ 5.118,40
	spese tecniche	5%	€ 8.189,44	€ 409,47
	oneri comunali	5%	€ 500,00	€ 25,00
	oneri finanziari	5%	€ 3.953,64	€ 197,68
TOTALE Up				€ 5.750,55
TOTALE costi di ricostruzione (CR)				€ 120.761,64

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

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 del bene in oggetto sia da considerarsi pari ad **€ 120.761,64**.

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).



Dario Sossai

geometra

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 a compendi 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.

Dai dati raccolti nel corso delle indagini, è stato desunto un rapporto di complementarità pari al 7,43%, che applicato al Costo di Ricostruzione, come previsto dagli IVS nel caso di indisponibilità di prezzi di compravendita, restituisce un valore riconducibile e rappresentativo del valore di mercato dell'area in cui sorgono i fabbricati.

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

COSTI DI ACQUISTO DELL'AREA				
valore area	rapp. complementarità		totale CRR	
	7,43%		€ 120.761,64	8.972,59 €
	TOTALE Va			8.972,59 €
oneri finanziari	tasso d'interesse medio attuale	anni	finanziamento	
	1,78%	2	€ 8.972,59	319,42 €
	TOTALE Of			319,42 €
utile promotore	valore area	5,00%	€ 8.972,59	448,63 €
	oneri finanziari	5,00%	€ 319,42	15,97 €
	TOTALE Up			464,60 €
TOTALE costi acquisto area (CAA)				9.756,61 €

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

Tutto ciò premesso, si ritiene che il più probabile valore dell'area in cui insistono i fabbricati sia pari ad **€9.756,61**.

deprezzamento dei fabbricati

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

Le principali cause del deprezzamento degli edifici sono le seguenti:

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

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



Dario Sossai

geometra

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

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.

Nel caso specifico, il deterioramento fisico è stato ripartito in ordine all'effettiva consistenza e presumibile epoca di realizzazione (anno 2000) dei corpi di fabbrica.

MACRO CATEGORIE EDILIZIE	inc. % su CRR	CRR/tipologia	vita utile	vetustà	deprezzamento
STRUTTURE	95,00%	114.723,56 €	50	22	30.283,74 €
FINITURE	5,00%	6.038,08 €	25	22	4.857,90 €
IMPIANTI	0,00%	- €	33	22	- €
VALORE DEPREZZAMENTO					35.141,64 €

Nella tabella sopraesposta sono riportate le percentuali di costo attribuibili alle macro-componenti (l'impiantistica è stata posta pari a zero in quanto assente in entrambi i corpi di fabbrica) ed i fattori che determinano il deterioramento: l'età attuale e la vita utile delle componenti (strutture, finiture), i quali determinano un deprezzamento, sul totale dei costi di ricostruzione, pari a complessivi **€ 35.141,64**.

Mentre, per quanto concerne l'obsolescenza funzionale e quella economica, si evidenzia che la struttura di maggiori dimensioni,



Dario Sossai

geometra

presumibilmente concepita come stalla per cavalli, presenta caratteristiche strutturali ed altezze utili non capaci di soddisfare le richieste dell'odierno mercato immobiliare agricolo, che preferisce, invece, strutture staticamente più moderne ed utilizzabili sia come deposito di materiali ed attrezzatura, sia come ricovero di mezzi agricoli.

Da ciò si può facilmente dedurre che il bene periziato, così come composto e strutturato, troverà qualche difficoltà ad inserirsi in un mercato immobiliare che apprezza e preferisce strutture più moderne e di più semplice 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, il quale, relativamente ai valori minimi e massimi di prezzo e reddito della categoria catastale attribuita ai due corpi di fabbrica (C/7 – tettoie chiuse e/o aperte), non restituisce alcun dato, tanto che si è scelto di prendere in esame le categorie catastali che, secondo l'Osservatorio, rappresentano le tipologie edilizie maggiormente diffuse nell'ambito territoriale del compendio pignorato e di ricondurre i due corpi di fabbrica alla tipologia ad essi maggiormente riconducibile.

A giudizio del sottoscritto la tipologia edilizia a loro maggiormente riconducibile risulta essere quella dei “capannoni tipici”, la cui divergenza di valore tra il minimo ed il massimo



Dario Sossai

geometra

risulta pari al 14,81% e tale percentuale, quindi, può rappresentare, in termini economici, il valore del deprezzamento dovuto dall'obsolescenza funzionale, da applicare ai fabbricati e valore di ricostruzione

cat./fg.cat.	PREZZO	
	nim	max
cap. ind.	310,00 €	360,00 €
cap. tipici	270,00 €	310,00 €
magazzini-depos.	285,00 €	325,00 €
divergenza	14,81%	

44

Quindi, si ritiene che la divergenza percentuale tra i due valori possa essere ricondotta al deprezzamento applicabile al valore del bene in oggetto, quest'ultimo inteso quale somma tra il costo di ricostruzione del fabbricato ed il valore dell'area (€ 130.518,25), che corrisponde ad un importo di **€17.890,61**.

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 **€53.032,25**.

VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO – VALORE DI MERCATO
A questo punto, avendo determinato il costo di ricostruzione dei fabbricati, 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 bene in oggetto è pari alla sommatoria dei suddetti valori come di seguito rappresentato.



Dario Sossai

geometra

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO	€	120.761,64
VALORE DI MERCATO DEL TERRENO	€	9.756,61
VALORE DEL DEPREZZAMENTO	-€	53.032,25
SPESE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-CATASTALE	-€	27.500,00
VALORE DI RIC. DEP. / VALORE DI MERCATO	€	49.986,00

SINTESI ESTIMATIVA

A conclusione dell'articolato procedimento estimativo, il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto viene rappresentato dalla sommatoria del valore di trasformazione delle aree agricole (€-17.240,95) con il valore di ricostruzione deprezzato del bene di cui al mappale 542 (€49.986,00).

VALORE DI TRASF. / VALORE DI MERCATO area agricola	-€	17.240,95
VALORE DI RIC. DEP. / VALORE DI MERCATO tettoie	€	49.986,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2	€	32.745,05

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 ed ai vincoli e oneri giuridici non eliminabili, siano già ricompresi nell'ambito dei procedimenti estimativi sopra esposti, tanto da poter ricondurre il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto al più probabile valore di vendita forzata, che, di conseguenza, risulta pari ad € 32.745,05, arrotondato ad € **35.000,00** (trentacinquemila/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

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

quantificato sulla base della superficie ragguagliata di ogni mappale, moltiplicato per il valore unitario di vendita forzata (€ 35.000,00 / mq 22.088,10 = €/mq 1,58), come rappresentato nella tabella allegata alla presente relazione (ALL.12) e di seguito sintetizzato:

valore quote ESECUTATO 1 €27.819,00

valore quote ESECUTATO 2 €1.722,02

valore quote ESECUTATO 3 €5.458,98

valore quote di TERZI €0,00

In fede

Treviso, lì 29.8.2022

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

