

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 432/2024

1

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Leonardo BIANCO

Prossima udienza: 11.3.2026 ore 10.20

Promossa da:

- SIRIO NPL SRL

Contro:

- [REDACTED] (ESECUTATO)

E con l'intervento di:

- [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

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



Dario Sossai

geometra

Sommario

PREMESSA	3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	4
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	4
3) DESCRIZIONE DEI BENI	6
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	15
5) CONFORMITA' CATASTALE	20
6) SERVITU'	21
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	22
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	22
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	23
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	33



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott. Leonardo Bianco, con decreto di nomina emesso in data 3.7.2025, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 10.7.2025, trasmetteva in modalità telematica l'atto di accettazione di incarico e giuramento.

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

Preso atto dei contenuti del quesito posto dal G.E., il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali, procedendo al sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 11.12.2025, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

LOTTO UNICO - Comune di Altivole

C.U. sez. B – foglio 5 / C.T. foglio 12

- Mp 630 sub 1 (area cortilizia)
- Mp 630 sub 4 (abitazione - villa)
- Mp 630 sub 5 (garage)
- Mp 632-641-831-833 (area cortilizia con strutture accessorie)



Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il compendio in esame viene localizzato nel centro urbano del capoluogo del Comune di Altivole, con l'accesso in via Roma al civico 10, e viene catastalmente così identificato:

Comune di Altivole (TV) (ALL. 1)

CATASTO TERRENI – foglio 12

- mp 630 – Ente Urbano, are 12, ca 90;
- mp 632, sem.arb.irr, cl.1, are 04, ca 60;
- mp 641, sem.arb.irr, cl.1, are 06, ca 75;
- mp 831, sem.arb.irr, cl.1, are 10, ca 42;
- mp 833, sem.arb.irr, cl.1, are 03, ca 96;

N.C.E.U. – sez. B - foglio 5

- mp 630 sub 1, cat. F/1, area urbana, 900 mq, PT
- mp 630 sub 4, cat. A/8, cl.1, 17 vani, mq 588, RC €2.151,04, PS1-T-1;
- mp 630 sub 5; cat. C/6, cl.1, 73 mq, RC €150,81, PT;

L'intero compendio confina a NORD con la via pubblica (via Roma), a SUD con il mappale 852, ad EST con i mappali 125, 1111, 304, 532, 572 e 1114 e ad OVEST con i mappali 631, 633 e 124.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili in oggetto risultano di proprietà dell'ESECUTATO **per l'intero del diritto**, in forza del seguente atto (ALL.2):

- Scrittura privata di Compravendita autenticata del 17.6.1993 rep.129146, a firma del notaio Luciano Severini, trascritto a Treviso il 20.7.1993 ai nn.18323/13812, in forza del quale



Dario Sossai

geometra

l'ESECUTATO ha acquisito l'intero del diritto di nuda proprietà dell'attuale compendio staggito.

Successivamente, a seguito del decesso dei soggetti che nel suddetto atto di compravendita si erano riservati il diritto di usufrutto, e precisamente in data 18.01.2008 e in data 08.01.2016, si è verificata la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà, con conseguente consolidamento della piena proprietà in capo all'ESECUTATO.

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

- ISCRIZIONE del 29.10.2019 nn.41799/6853: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (€ 450.000,00 di cui capitale € 450.000,00) - Atto del Tribunale di Milano rep.32446 del 30.9.2019 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA, con sede a Bergamo, contro l'ESECUTATO e gravante i beni in oggetto;
- ISCRIZIONE del 6.6.2023 nn.20916/2933: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (€ 50.000,00 di cui capitale € 45.943,53) - Atto del Tribunale di Milano rep.2104 del 26.1.2023 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede a Milano, contro l'ESECUTATO (in liquidazione) e gravante esclusivamente i mappali 630 sub 1, 4 e 5;



Dario Sossai

geometra

- ISCRIZIONE del 6.11.2024 nn.40407/6436: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA – ACCERTAMENTO ESECUTIVO (€ 41.491,82 di cui capitale € 20.745,91) - Atto di Abaco Spa rep.385 del 25.10.2024 a favore di ABACO SPA, con sede a Padova, contro l'ESECUTATO (in liquidazione) e gravante i soli mappali 630 sub 4 e 5;
- TRASCRIZIONE del 8.11.2024 nn.40793/29500: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del Tribunale di Treviso rep.24145 del 17.10.2024 a favore di SIRIO NPL SRL, con sede a Conegliano (TV), contro l'ESECUTATO (in liquidazione) e gravante i beni in oggetto.

6

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare in oggetto è sito in Via Roma n. 10 nel Comune di Altivole (TV), interessa una superficie catastale complessiva pari a mq 3.863 ed è costituito da una abitazione unifamiliare in villa, sviluppata su tre livelli, di cui uno interrato, con autorimessa pertinenziale, ampia area cortilizia esclusiva, nonché piscina interrata e corpi di fabbrica accessori.



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

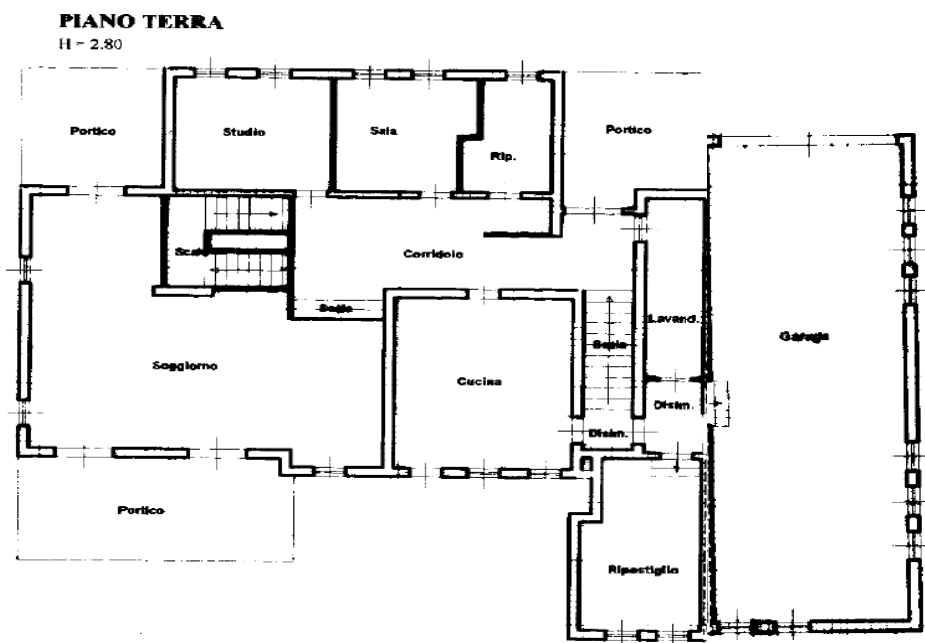
geometra

L'accesso al compendio avviene direttamente dalla pubblica via Roma, mediante cancello pedonale e cancello carroia, entrambi insistenti sull'area cortilizia antistante il corpo principale di fabbrica.

Il fabbricato principale si sviluppa su piano terra, piano primo e piano interrato, così articolati:

- Piano terra

Il piano terra, avente una superficie lorda complessiva di circa 396 mq, è caratterizzato da un ampio portico d'ingresso che immette in un disimpegno centrale di distribuzione. Da tale ambiente si accede ai vari locali del piano, tra cui cucina, soggiorno dotato di boiserie a soffitto, ulteriore disimpegno, antibagno, bagno, nonché a locali accessori. Sono inoltre presenti due ulteriori portici, uno a servizio di un locale multiuso e l'altro in adiacenza al soggiorno.



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

Dal locale cucina è possibile accedere direttamente all'ampia autorimessa, a sua volta collegata a un locale ripostiglio.

- Piano primo

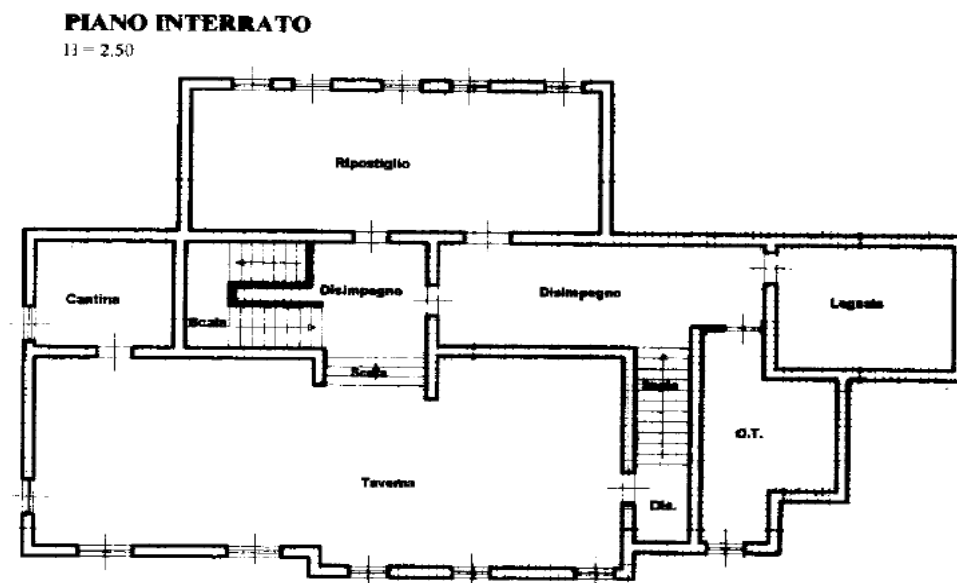
Il piano primo, destinato a zona notte e avente una superficie lorda complessiva di circa 238 mq, è costituito da un corridoio



di distribuzione che consente l'accesso a tre camere da letto, due bagni e a un locale ripostiglio. È inoltre presente un ballatoio

affacciato sul sottostante locale soggiorno del piano terra.

- Piano interrato



Dario Sossai

geometra

Il piano interrato risulta collegato al piano terra mediante due rampe di scale e misura una superficie lorda complessiva di circa 263 mq, è composto da un disimpegno dal quale si accede a un ampio locale taverna e a un locale accessorio, entrambi posti a quota inferiore rispetto agli altri ambienti del piano, nonché ad ulteriori locali accessori, tra cui la centrale termica.

Per quanto riguarda le finiture interne, dalla ricognizione visiva e dalla documentazione fotografica allegata si rileva quanto segue.

Le pavimentazioni risultano realizzate con differenti tipologie di materiali, riconducibili a scelte costruttive ed estetiche proprie dell'epoca di realizzazione dell'immobile. In particolare, è presente pavimento alla veneziana in larga parte dei locali del piano terra e in alcuni ambienti del piano interrato, con finitura continua e granulometria medio-fine. In alcuni locali del piano terra, tra cui il soggiorno, e nella quasi totalità dei locali del piano primo, si riscontra la presenza di pavimentazione in listelli di legno, mentre, nei locali bagno sono presenti piastrelle in gres ceramico, di differenti formati e tonalità; in alcuni locali del piano interrato sono presenti pavimentazioni in cotto e altre tipologie di finitura di carattere più rustico.

I serramenti interni risultano realizzati in legno, così come i serramenti esterni, costituiti da telai in legno con vetrocamera; esternamente sono presenti balconi/scuri anch'essi in legno. Tali elementi, per tipologia costruttiva e caratteristiche visive,



Dario Sossai

geometra

risultano verosimilmente riconducibili agli anni '80 e presentano segni di vetustà e di limitata manutenzione, in particolare per quanto riguarda le superfici lignee esposte agli agenti atmosferici. Nel complesso, le finiture interne ed esterne si presentano in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre, coerente con l'età dell'immobile e con il limitato utilizzo nel tempo.

L'impiantistica dell'immobile, anch'essa riconducibile all'epoca originaria di realizzazione, risulta integralmente installata e servita dalle principali forniture primarie, quali energia elettrica, acqua, e gas metano per il riscaldamento.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia alimentata a gas metano, installata nell'apposito locale tecnico al piano interrato, collegata a corpi scaldanti del tipo a radiatori distribuiti nella maggior parte dei locali dell'abitazione, inclusa l'autorimessa.

È inoltre rilevata la presenza di un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria, installato su una falda della copertura.

L'impianto elettrico e l'impianto idraulico si presentano in uno stato di ordinarietà, coerente con l'epoca di installazione; risultano parzialmente sottotraccia e parzialmente a vista, con particolare riferimento agli ambienti del piano interrato. Dalla semplice ispezione visiva, tali impianti appaiono completi della componentistica essenziale, ma palesemente vetusti.



Dario Sossai

geometra

Non è stata rilevata la presenza di un impianto di climatizzazione estiva.

Si evidenzia che, nel corso del sopralluogo, non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento degli impianti, ad eccezione dell'impianto elettrico.

Con riferimento alle finiture esterne, ed in particolare alla pavimentazione del marciapiede perimetrale e alle superfici murarie del fabbricato, si rileva uno stato di manutenzione mediocre, con ampie porzioni di pavimentazione sconnesse e localmente distaccate dal sottofondo, diffusi distacchi dell'intonachino di finitura sulle murature esterne, nonché la presenza di muffe, aloni e vegetazione rampicante, visibili in più punti del perimetro dell'edificio.

L'area cortilizia, avente una superficie catastale complessiva di circa 3.473 mq, si presenta nel suo insieme in stato di evidente disuso e scarsa manutenzione, in continuità con lo stato generale del compendio.

In prossimità del fronte ovest del fabbricato insiste una piscina interrata, anch'essa caratterizzata da evidenti segni di degrado nei rivestimenti e nelle finiture. Lungo il medesimo fronte, in adiacenza al confine ovest, è presente un corpo di fabbrica accessorio destinato a sala macchine della piscina, anch'esso interessato da condizioni manutentive modeste.



Dario Sossai

geometra

Le restanti porzioni dell'area scoperta risultano interessate da vegetazione spontanea, alberi ad alto fusto poco manutentati e da una variegata presenza di essenze arboree di medie e grandi dimensioni, tali da limitarne la visibilità e la visione d'insieme.



Infatti, tali aree, nel corso del sopralluogo, sono risultate difficilmente raggiungibili ed ispezionabili e al loro interno si rileva la presenza di ulteriori manufatti accessori, tra cui strutture in cemento armato adibite a magazzino e tettoie con struttura in legno, in precarie condizioni di conservazione.

12

Complessivamente, il compendio immobiliare si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, con diffusi ammaloramenti riscontrabili sia nelle finiture esterne (marciapiedi, murature) sia in alcune porzioni delle finiture interne.

Tenuto conto dello stato di disuso in cui versa l'immobile, risulta verosimile che anche parte dell'impiantistica, in particolare quella termoidraulica, possa presentare criticità funzionali, non verificabili in sede di sopralluogo.

Alla luce di quanto sopra, lo stato complessivo del compendio evidenzia la necessità di interventi manutentivi non marginali,



Dario Sossai

geometra

riconducibili sia alla vetustà delle componenti edilizie ed impiantistiche, sia al limitato e discontinuo utilizzo dell'immobile nel tempo, al fine di consentirne un pieno e adeguato riutilizzo.

Tuttavia, tenuto conto dello sviluppo superficario del solo corpo di fabbrica, nonché della sua consistenza volumetrica complessiva, il compendio in oggetto presenta caratteristiche di esercizio non pienamente rispondenti alle ordinarie esigenze abitative attuali.

In particolare, per dimensioni, articolazione e tipologia costruttiva, l'immobile risulta oneroso sotto il profilo gestionale e dei costi di esercizio, soprattutto con riferimento ai consumi energetici; infatti, al fine di conseguire prestazioni energetiche coerenti con gli standard attualmente richiesti dal mercato, si renderebbero necessari interventi di ammodernamento di rilevante entità, tali da incidere in modo significativo sull'equilibrio economico complessivo del bene.

Per tali ragioni, oltre a quelle tecnico- amministrative esposte al prossimo capitolo, nello stato di fatto rilevato, il compendio si colloca al di fuori delle tipologie normalmente ricercate nel mercato residenziale ordinario, risultando maggiormente riconducibile a una fascia di utilizzo e di domanda specifica, come meglio specificato al successivo capitolo 9.

Per una più puntuale rappresentazione dello stato dei luoghi si rinvia alla DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata e alla tabella riepilogativa delle superfici che segue.

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

	mappali	piano	locale/area	superficie locali interni	superficie aree scop.	
	LOTTO UNICO	630 sub 1		area cortilizia	-	900,00
632		area scoperta		-	460,00	
641		area scoperta		-	675,00	
831		area scoperta		-	1042,00	
833		area scoperta		-	396,00	
630 sub 5		terra		garage	67,00	-
630 sub 4				portico d'ing.	19,00	-
				corridoio	26,80	-
				ripostiglio	5,60	-
				antibagno	3,70	-
				bagno	4,60	-
				stanza	14,90	-
				studio	17,60	-
				soggiorno	64,50	-
				portico sud	16,70	-
			portico nord	25,50	-	
			cucina	28,60	-	
			disimpegno	6,00	-	
		lavanderia	7,50	-		
		ripostiglio	20,80	-		
		primo	disimp.ballatoio.corr.	37,50	-	
			camera	17,00	-	
			camera	17,00	-	
camera			14,90	-		
ripostiglio			5,20	-		
bagno			8,20	-		
bagno			6,10	-		
interrato		camera	11,00	-		
	disimpegno	9,00	-			
	taverna	82,10	-			
	wc	1,90	-			
	stanza	10,60	-			
	disimpegno	27,30	-			
	ripostiglio-cantina	44,50	-			
ripostiglio	15,60	-				
C.T.	13,00	-				
totale sup. int.				649,70	3473,00	

14



Dario Sossai

geometra

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altivole (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nella zona territoriale omogenea "C1-52", regolamentata all'art.21 delle N.T.O.

Inoltre, oltre ad aver accertato che i beni pignorati non sono stati realizzati in edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie.

Con riferimento al **fabbricato abitativo** (mp 630 sub 4-5):

- L.E. n.1188 del 30.7.1975, relativamente alla costruzione di *"ampliamento fabbricato ad uso agricolo e ristrutturazione interna di fabbricato ad uso abitazione"* (ALL.3);
- L.E. n.1294 del 15.5.1976, relativamente alla costruzione di *"un fabbricato ad uso abitazione, comprendente anche locali destinati al servizio di attività agricole"* con relative tavole grafiche dello stato autorizzato (ALL.4);
- L.E. in Variante prot. n.3508 del 19.11.1976, relativamente a *"variante alla L.E. n.1294 del 15.5.1976"* per la quale sono state rinvenute le sole tavole grafiche progettuali del piano interrato e primo. Nulla risulta in atti relativamente al piano terra del fabbricato (ALL.5);
- D.I.A. prot. n.5583 del 3.8.1998, relativamente a *"manutenzione straordinaria del tetto"* (ALL.6);
- D.I.A. prot. n.7382 del 2.7.2005, relativamente a *"installazione impianto a pannelli solari"* (ALL.7);



Dario Sossai

geometra

Con riferimento al **all'area scoperta** (mp 630 sub 1):

- C.E. n.1311 del 22.6.1988, relativamente alla costruzione di “*una piscina*”, con Denuncia di inizio lavori (ALL.8);
- C.E. n.1456 del 16.11.1989, relativamente a “*spostamento ubicazione di una piscina...*” (ALL.9), con grafici rappresentanti lo stato autorizzato;

16

Infine, relativamente alla restante **area scoperta** (mp 632-641-831-833), nulla è stato rinvenuto.

Dalla presa visione delle pratiche edilizie rinvenute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altivole e degli elaborati grafici allegati alle stesse, nonché dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, è possibile ricostruire il seguente quadro di legittimità urbanistico-edilizia del compendio pignorato.

- Fabbricato abitativo principale (mappale 630 sub 4 e 5)

Il fabbricato principale risulta edificato sulla base della Licenza Edilizia n. 1294 del 15.5.1976, che rappresenta integralmente il fabbricato (piano interrato, piano terra e piano primo).

La successiva variante del 19.11.1976 risulta documentata in modo parziale, in quanto priva degli elaborati grafici relativi al piano terra; pertanto, non consente una ricostruzione completa ed univoca dello stato legittimato dell'intero edificio.

Le pratiche edilizie presentate in epoca successiva risultano limitate a interventi puntuali di manutenzione straordinaria e di installazione di impianti tecnologici e non sono corredate da



Dario Sossai

geometra

elaborati grafici idonei a rappresentare o modificare la consistenza plano-volumetrica complessiva del fabbricato.

Alla luce di quanto sopra, la ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile può essere riferita al solo titolo edilizio originario, in quanto unico provvedimento completo sotto il profilo grafico.

Tuttavia, dalle sovrapposizioni grafiche effettuate tra lo stato di fatto rilevato e gli elaborati progettuali emerge che:

- lo stato di fatto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia originaria n. 1294/1976 presenta significative differenze volumetriche (ALL.10);
- gli ingombri plano-volumetrici rappresentati nelle tavole della variante del 1976 risultano sostanzialmente coerenti con lo stato di fatto, limitatamente ai soli piani interrato e primo, con alcune discrepanze nella distribuzione interna dei locali e nella loro destinazione d'uso (ALL.11).

Si rileva inoltre l'assenza di dichiarazioni di fine lavori, collaudi statici e certificazione di abitabilità/agibilità.

- Piscina su area scoperta (mappale 630 sub 1)

La piscina risulta assentita mediante Concessione Edilizia n.1311 del 22.6.1988, successivamente modificata con Concessione Edilizia n.1456 del 16.11.1989, relativa allo spostamento dell'ubicazione.

Per entrambe le pratiche risultano rinvenuti gli elaborati grafici dello stato autorizzato; tuttavia, dal confronto con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, la piscina risulta non



Dario Sossai

geometra

coerente né sotto il profilo planimetrico, né con il suo posizionamento.

Anche per tale opera non risultano agli atti dichiarazioni di fine lavori, né certificazioni di collaudo.

- Area scoperta (mappali 632-641-831-833)

Per i manufatti rilevati su tali particelle non risulta rinvenuta alcuna autorizzazione edilizia; pertanto, gli stessi devono intendersi realizzati in assenza di titolo.

Alla luce delle difformità riscontrate, dell'assenza di atti di fine lavori, collaudi statici e certificazioni di abitabilità/agibilità, non risulta possibile attestare la conformità edilizia dello stato di fatto del compendio, né verificare la sussistenza dei presupposti per un accertamento di conformità né ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, né dell'art.36-bis, risultando indimostrabile la conformità edilizia alle norme vigenti all'epoca di realizzazione delle opere. Infatti, la mancanza di uno stato legittimo univocamente ricostruibile, le difformità volumetriche rispetto al titolo originario, la non coerenza della piscina con lo stato assentito e la presenza di manufatti privi di titolo sull'area scoperta escludono la possibilità di sanatoria ordinaria o semplificata.

Pertanto, l'unica soluzione astrattamente compatibile con l'ordinamento edilizio vigente risulta essere la completa demolizione delle opere esistenti non regolarizzabili, ai sensi degli artt. 27 e 31 del D.P.R. 380/2001, quale presupposto per



Dario Sossai

geometra

un'eventuale futura edificazione conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.

Quindi, non risultando praticabili procedure di sanatoria, non devono essere considerati oneri di sanatoria, oblazioni o sanzioni pecuniarie, bensì i soli costi esclusivamente necessari a demolire i corpi di fabbrica esistenti (fabbricato principale, piscina e manufatti accessori), a smaltire i materiali di risulta secondo la normativa vigente ed a predisporre e presentare una pratica edilizia per la demolizione, comprensiva delle prestazioni tecniche e degli oneri amministrativi.

Ciò premesso, tenuto conto che la volumetria complessiva da demolire viene stimata in circa 2.931 mc, così determinata:

- fabbricato principale:

piano interrato 795 mc, piano terra 1.125 mc, piano primo 780 mc;

- piscina e volumi accessori:

piscina 60 mc, sala macchine 75 mc, magazzini e tettoie 96 mc;

sulla base di tali presupposti, i costi previsionali risultano pari a:

1. pratica edilizia per demolizione: € 5.000,00;
2. diritti e oneri amministrativi: € 1.000,00;
3. opere di demolizione: € 50.000,00;

per un totale complessivo stimato in circa € 56.000,00, oltre oneri fiscali.

Tale importo deve intendersi orientativo e previsionale, suscettibile di variazioni in funzione di modalità esecutive richieste dagli uffici competenti, di prescrizioni in materia



Dario Sossai

geometra

ambientale e di smaltimento e di eventuali interferenze strutturali o sottoservizi non rilevabili in sede peritale.

Resta ferma l'impossibilità, per il perito stimatore, di fornire un quadro definitivo e vincolante in ordine alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, trattandosi di valutazioni riservate agli uffici comunali competenti, che si esprimeranno solo all'esito dell'istruttoria di una pratica edilizia completa.

20

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Treviso, la documentazione catastale del compendio risulta parzialmente allineata allo stato di fatto, pur consentendo una complessiva e chiara individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

Le difformità riscontrate riguardano in particolare:

- alcune difformità partizionali interne al fabbricato abitativo principale, riconducibili a una diversa distribuzione dei locali rispetto alle planimetrie catastali depositate;
- la mancata rappresentazione in mappa e in planimetria catastale della piscina e dei manufatti accessori, opere che, come evidenziato nel precedente capitolo, risultano non conformi allo stato autorizzato o prive di titolo edilizio e per le quali è stata individuata come unica soluzione astrattamente praticabile la demolizione;
- la non corretta intestazione catastale dei mappali 632, 641, 831 e 833, che risultano intestati in modo difforme rispetto alla reale titolarità, in quanto, pur essendo di proprietà



Dario Sossai

geometra

dell'Esecutato, sono stati erroneamente indicati nelle dichiarazioni di successione degli usufruttuari defunti, come già segnalato nella relazione notarile in atti.

Con riferimento alla mancata rappresentazione catastale della piscina e dei manufatti accessori, si precisa che non risulta necessario procedere ad aggiornamento catastale, in quanto trattasi di opere non legittimate e destinate alla demolizione, per le quali l'accatastamento risulterebbe privo di utilità.

Pertanto, ai fini della quantificazione dei costi di adeguamento documentale, tenuto conto di quanto astrattamente perseguibile, l'unico intervento ritenuto necessario riguarda la regolarizzazione dell'intestazione catastale dei predetti mappali mediante voltura catastale conseguente alla riunione dell'usufrutto.

Pertanto, il sottoscritto stima i seguenti costi presunti, da intendersi orientativi e suscettibili di variazioni in funzione delle determinazioni degli uffici competenti:

1. spese tecniche per voltura catastale: € 800,00 (oltre oneri fiscali);
2. diritti catastali: € 200,00.

Il tutto per un importo complessivo stimato in € 1.000,00.

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso il compendio in oggetto e dalle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari, non è stata riscontrata la sussistenza di specifiche servitù attive o passive in capo ai beni in oggetto.



Dario Sossai

geometra

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altivole, nonché sulla base delle risultanze catastali e dei rilievi eseguiti in loco, è stato accertato che il compendio immobiliare oggetto di perizia, una volta eseguita la completa demolizione dei fabbricati esistenti, deve essere considerato, ai fini urbanistici, alla stregua di area edificabile.

In relazione alla destinazione urbanistica dell'area, ricadente in zona territoriale omogenea C1-52, e alle previsioni delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi comunale, la capacità edificatoria massima teorica può essere determinata applicando l'indice di edificabilità fondiaria (If) previsto per la suddetta zona, compreso tra 0,75 mc/mq e 1,00 mc/mq.

Pertanto, sulla base della superficie catastale complessiva, pari a mq 3.863, la volumetria astrattamente edificabile risulta compresa tra:

$$3.863 \text{ mq} \times 0,75 \text{ mc/mq} = 2.897 \text{ mc}$$

$$3.863 \text{ mq} \times 1,00 \text{ mc/mq} = 3.863 \text{ mc}$$

Tale valore deve intendersi puramente teorico e cautelativo, in quanto subordinato alla preventiva completa demolizione delle opere esistenti e alla puntuale verifica di tutti gli ulteriori parametri urbanistici ed edilizi.

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili del lotto in oggetto risultano di proprietà dell'ESECUTATO **per l'intero** del diritto ed attualmente sono in uso saltuario allo stesso; infatti, svolti gli accertamenti presso



Dario Sossai

geometra

l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione relativi agli immobili pignorati.

Infine, con riferimento alla divisibilità del compendio, si è tenuto conto della composizione, della disposizione e della destinazione d'uso degli immobili oggetto di esecuzione.

Alla luce di tali elementi, la divisibilità del compendio allo stato non risulta perseguibile, se non previa l'esecuzione di onerose e complesse trasformazioni edilizie.

Tali interventi, allo stato, non risultano praticabili, sia in considerazione degli orientamenti giurisprudenziali in materia, sia per l'oggettiva impossibilità di procedere a una divisione materiale del compendio senza una preventiva e articolata riorganizzazione dello stesso, subordinata a valutazioni tecnico-amministrative di elevata complessità.

9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

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



Dario Sossai

geometra

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"*.

Come precedentemente esposto, il compendio immobiliare si presenta in condizioni manutentive complessivamente mediocri, caratterizzato da diffusi ammaloramenti, stato di disuso e presumibili criticità impiantistiche, nonché da caratteristiche dimensionali e tipologiche non rispondenti alle ordinarie esigenze del mercato residenziale attuale.

Le rilevanti difformità edilizie riscontrate, unitamente all'assenza di titoli conclusivi (fine lavori, collaudi, agibilità) e all'impossibilità di ricostruire uno stato legittimo, escludono la praticabilità di procedure di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001, rendendo necessaria la demolizione integrale dei manufatti esistenti.

Infatti, tali circostanze impediscono una comparazione diretta con immobili analoghi scambiati sul mercato e impongono pertanto l'adozione del procedimento estimativo del Valore di Trasformazione.



Dario Sossai

geometra

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 l'immobile pignorato.

Fatta tale premessa, risulta necessario definire in modo puntuale, con riferimento al caso oggetto di stima, i due elementi fondamentali del procedimento del Valore di Trasformazione: il valore di mercato del bene prodotto e il costo di trasformazione.

Per *valore di mercato del bene prodotto* deve intendersi il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari ipoteticamente realizzabili a seguito dell'intervento di trasformazione, una volta completate e immesse sul mercato.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche superficiali del compendio, della capacità edificatoria ammessa dallo strumento urbanistico vigente e dell'analisi del mercato immobiliare locale, estesa in particolare alle zone maggiormente edificate del territorio comunale, si rileva che, nel biennio più recente, hanno registrato il maggiore riscontro commerciale complessi residenziali di limitata dimensione, costituiti da non più di otto unità abitative, complete delle relative pertinenze.

Sulla base della superficie catastale complessiva pari a mq 3.863 e applicando un indice fondiario compreso tra:

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

- $\text{mq } 3.863 \times 0,75 \text{ mc/mq} = \text{mc } 2.897$
- $\text{mq } 3.863 \times 1,00 \text{ mc/mq} = \text{mc } 3.863$

è stato pertanto ipotizzato, in via cautelativa, un intervento edilizio di circa mc 3.800 complessivi, finalizzato alla realizzazione di due edifici residenziali composti da quattro unità ciascuno, con dotazione di garage e locali accessori al piano interrato e, per le unità al piano terra, di area scoperta pertinenziale.

La cubatura assunta deve intendersi puramente teorica e cautelativa, in quanto subordinata alla preventiva completa demolizione delle opere esistenti e alla successiva verifica puntuale di tutti i parametri urbanistici ed edilizi applicabili, tra cui, a titolo non esaustivo, distanze, altezze, rapporti di copertura e dotazioni di standard urbanistici.

È stata ipotizzata la realizzazione di due palazzine, ciascuna avente una superficie lorda pari a mq 253, sviluppate su tre piani, di cui uno interrato. Ogni fabbricato risulterebbe composto da n. 4 unità abitative, con autorimesse e locali accessori collocati al piano interrato.

Il valore di mercato del bene completato è stato determinato mediante l'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione, adottando il procedimento denominato *Market Comparison Approach* (MCA). Tale procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e sulle caratteristiche degli immobili assunti quali termini di paragone nel confronto estimativo, ponendo a raffronto l'immobile oggetto di stima con



Dario Sossai

geometra

un insieme di immobili simili, recentemente contrattati e con prezzi noti.

Il metodo MCA consente di determinare il valore di mercato attraverso l'analisi comparativa dei prezzi rilevati nel mercato immobiliare di riferimento, opportunamente rapportati alle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili posti a confronto.

Per quanto concerne il costo di completamento, esso consiste nella stima e determinazione di tutti i costi necessari al conseguimento dei requisiti richiesti per l'agibilità. In particolare, per costo di completamento si intende l'importo complessivo delle spese e degli oneri necessari al completamento dell'unità immobiliare, comprensivi dei costi delle opere edilizie, impiantistiche e di finitura, dei costi di progettazione, sicurezza e direzione dei lavori, degli eventuali oneri amministrativi comunali, nonché degli eventuali oneri finanziari e di intermediazione e dell'utile spettante al promotore dell'investimento.

Si rileva inoltre che gli Standard Internazionali di Valutazione prevedono che, nell'ambito del procedimento di stima del valore di trasformazione, siano prese in considerazione le destinazioni d'uso alternative rispetto a quella esistente, al fine di individuare l'uso più conveniente. Il cosiddetto *highest and best use*, ossia il miglior e più conveniente utilizzo, è definito come quello in grado di generare il maggior valore tra gli usi ipotizzabili. Nel caso in esame, sulla base dell'analisi del



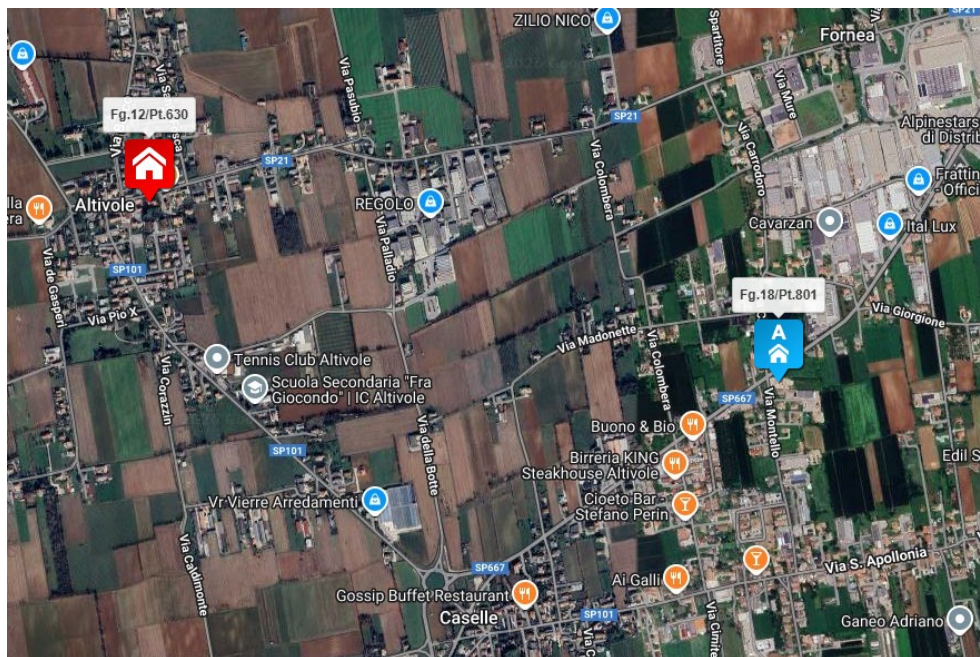
Dario Sossai

geometra

mercato locale, non sono state considerate destinazioni d'uso alternative, in quanto l'uso residenziale risulta prevalente nel contesto di riferimento.

Le indagini di mercato sono state svolte mediante l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate. A seguito di tali indagini è stata individuata una palazzina composta da n. 8 unità immobiliari, realizzate negli ultimi due anni con tecniche costruttive e impianti di ultima generazione e compravendute nei mesi centrali dell'anno 2025, ritenuta assimilabile, per caratteristiche e segmento di mercato, alle unità ipotizzate e assunta quale termine di confronto nella procedura estimativa.

28



Tale fabbricato risulta localizzato nell'immagine di sopra esposta e sono stati rinvenuti ed esaminati tutti gli atti di compravendita effettivamente perfezionati, dai quali sono stati



Dario Sossai

geometra

desunti i prezzi di scambio e le informazioni rilevanti ai fini estimativi, nonché la documentazione tecnica agli stessi allegata.

	data compr.	sub	piano	sup.cat.	A.P.E.	prezzo
1	31/07/2025	17	T	80	A/4	€ 240.000,00
2	08/08/2025	18	T	81	A/4	€ 240.000,00
3	28/05/2025	19	T	86	A/4	€ 245.000,00
4	08/05/2025	20	T	84	A/4	€ 240.000,00
5	04/06/2025	21	1	80	A/4	€ 240.000,00
6	17/04/2025	22	1	80	A/4	€ 240.000,00
7	11/04/2025	23	1	88	A/4	€ 250.000,00
8	23/10/2025	24	1	87	A/4	€ 240.000,00
prezzo totale						€ 1.935.000,00

Dall'analisi degli atti e dei relativi elaborati è stato possibile riscontrare una sostanziale omogeneità tra le caratteristiche dimensionali, tipologiche e tecnologiche degli immobili oggetto di transazione e quelle del fabbricato ipotizzato, trattandosi in entrambi i casi di organismi edilizi unitari di nuova o recente costruzione.

In considerazione di ciò, ai fini estimativi è stato ritenuto corretto assumere quale unità economica di riferimento l'intera palazzina, in quanto il mercato di riferimento esprime il valore in relazione al complesso edilizio nel suo insieme, e non alle singole unità considerate isolatamente.

Tale impostazione garantisce coerenza tra i dati di mercato rilevati e l'oggetto di stima, consentendo una più attendibile determinazione del valore di mercato complessivo.



Dario Sossai

geometra

Pertanto, alla luce dei dati emersi, si è ritenuto di approcciare alla stima adottando il Market Comparison Approach (MCA), ponendo in relazione l'intera palazzina comparabile con quelle ipotizzate, considerate complete di tutte le opere necessarie per poterle certificare agibili e commerciabili.

La tabella sottosposta riassume i dati del compendio comparabile preso a confronto ed i relativi indici mercantili di ragguaglio delle superfici, e determina, mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, il valore medio minimo ed il valore medio massimo del volume commerciale.

30

MARKET COMPARISON APPROACH		
TABELLA DEI DATI		
PREZZO E CARATTERISTICA	A	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 1.935.000,00	
VOL. FUORI TERRA PRINCIPALE [mc]	3000,00	3800,00
VOL. INTERRATO ACCESSORIO [mc]	1330,00	1670,00

INDICI MERCANTILI		
INDICE E INFO	COEFF.	
VOL. FUORI TERRA PRINCIPALE [mc]	1,00	
VOL. INTERRATO ACCESSORIO [mc]	0,50	
VOL. COMM. [mc]	3.665,00	4.635,00
Valore Medio [€/mc comm.]	€ 527,97	

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

ANALISI PREZZI MARGINALI	
PREZZO MARGINALE	p(...) ^A
VOL. FUORI TERRA PRINCIPALE [mc]	€ 527,97
VOL. INTERRATO ACCESSORIO [mc]	€ 263,98

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



Dario Sossai

geometra

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

TABELLA DI VALUTAZIONE	
	VALORI
PREZZI E CARATTERISTICHE	A
PREZZO [€]	€ 1.935.000,00
VOL. FUORI TERRA PRINCIPALE [mc]	€ 422.373,81
VOL. INTERRATO ACCESSORIO [mc]	€ 89.754,43
PREZZI CORRETTI [€/mc]	€ 2.447.128,24

31

Pertanto, sommando ogni aggiustamento al valore del compendio comparabile, si ottiene il valore corretto, che rappresenta il valore ipotetico del compendio da valutare, come derivato dalle corrispondenti comparazioni con il compendio di confronto.

Quindi, secondo l'ipotesi formulata riguardo la realizzazione di due edifici pressoché identici, il loro più probabile valore di mercato complessivo ammonta ad € 2.447.128,24.

Come già premesso, per il compendio immobiliare in oggetto viene prevista la sua completa demolizione e ricostruzione, il cui costo è stato stimato 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 di edifici a diversa destinazione urbanistica.

Di seguito viene riportata una tabella indicante i costi medi relativi alla tipologia edilizia ipotizzata per il compendio



Dario Sossai

geometra

oggetto di perizia, oltre a tutte quelle spese che concorrono al completamento dell'opera, quali i costi di progettazione, sicurezza e direzioni lavori, gli oneri urbanistico-amministrativi comunali, gli oneri finanziari e di intermediazione, nonché l'utile spettante al promotore dell'investimento.

32

COSTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE				
costo opere edili impiantistiche di finitura		sup/vol	costo mq.	totale costi
	Vol. demolizione	2.931,00	€ 19,00	€ 55.689,00
	Vol. nuova costr. f.t.	3.800,00	€ 360,00	€ 1.368.000,00
	Vol. nuova costr. Int.	1.670,00	€ 210,00	€ 350.700,00
TOTALE Coe				€ 1.774.389,00
spese tecniche	percentuale su Crr	8,0%	€ 141.951,12	
	progetto		25,0%	€ 35.487,78
	impianti		15,0%	€ 21.292,67
	strutture		15,0%	€ 21.292,67
	sicurezza		10,0%	€ 14.195,11
	d.l.		30,0%	€ 42.585,34
	accatastamento		2,5%	€ 3.548,78
	conform. + agibilità		2,5%	€ 3.548,78
TOTALE St				€ 141.951,12
oneri comunali	Oneri Urb.-C.C. mc	4500	€ 25,00	€ 112.500,00
	Diritti di segreteria			€ 1.000,00
TOTALE Oc				€ 113.500,00
oneri finanziari	tasso d'interesse medio attuale	anni	finanziamento	
	3,50%	2	€ 2.029.840,12	
TOTALE Of				€ 142.088,81
utile promotore	costo costruzione	3%	€ 1.774.389,00	€ 53.231,67
	spese tecniche	3%	€ 141.951,12	€ 4.258,53
	oneri comunali	3%	€ 113.500,00	€ 3.405,00
	oneri finanziari	3%	€ 142.088,81	€ 4.262,66
TOTALE Up				€ 65.157,87
TOTALE costi di costruzione (CC)				€ 2.237.086,80

Pertanto, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte, il più probabile valore di mercato del compendio staggito, dato dalla differenza tra il valore complessivo delle opere ipotizzate ed i complessivi costi di ricostruzione, è pari ad € 210.041,44.



Dario Sossai

geometra

10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE

Nel caso in oggetto, sulla base degli accertamenti svolti, si ritiene che gli adeguamenti analitici al valore del bene con riferimento all'assenza della garanzia per vizi del bene, agli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, allo stato d'uso e manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili e alle spese condominiali insolute, si ritengono compresi nell'ambito del procedimento estimativo esposto, fatta salva una decurtazione percentuale dovuta all'assenza della garanzia per eventuali vizi non rilevabili, così di seguito quantificata:

- ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI -10%

Totale percentuale **-10%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 189.037,29, arrotondato ad € **190.000,00** (centonovantamila/00).

In fede

Treviso, li 16.3.2026

Il Perito Stimatore

Geom. Dario Sossai

