

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 161/2021

Giudice esecutante: Dott.ssa Paola TORRESAN

Prossima udienza: 22.9.2022 ore 10.30

Promossa da:

- [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED]

E con l'intervento di:

1



Dario Sossai
geometra

Sommario

PREMESSA	3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	4
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	5
3) DESCRIZIONE DEI BENI	7
RISTORANTE – mp 208 sub 7-8	8
AREA CORTILIZIA – mp 208 sub 9 e mp 251.....	11
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	12
5) CONFORMITA' CATASTALE	16
6) SERVITU'	16
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	17
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	17
9) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	17
PREMESSA	17
INDAGINI DI MERCATO	20
PROCEDIMENTO ESTIMATIVO	21
10) VALORE DI VENDITA FORZATA	29



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Alessandra Burra, successivamente sostituita dalla Dott.ssa Paola TORRESAN, con decreto di nomina emesso in data 3.3.2022, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 14.3.2022, 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 Cimadolmo, 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 con alcuni sopralluoghi presso gli immobili pignorati, a seguito dei quali, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

CIMADOLMO – C.T. fg. 10 – C.F. fg. B/3

LOTTO UNICO

Mappali 251 – 208 sub 7-8-9 (ristorante con area cortilizia)

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

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Gli immobili vengono localizzati nel comune di Cimadolmo, con l'accesso su via Cavalieri di Vittorio Veneto al civico 14 e vengono catastalmente così identificati (ALL. 1):

Comune di Cimadolmo (TV)

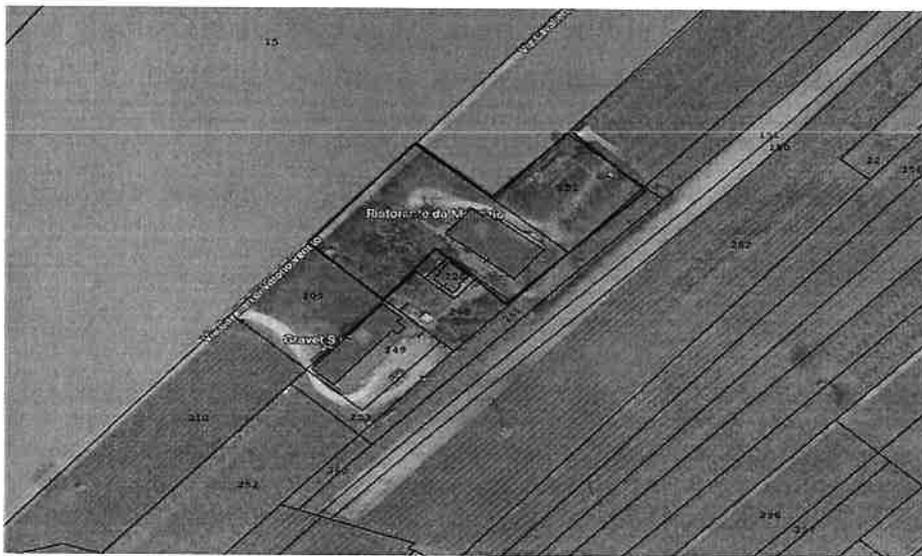
CATASTO TERRENI – foglio 10

- mp 251 - seminativo, cl.4, are 22 ca 05, RD €11,39, RC €6,26;
- mp 208 – Ente Urbano, are 46, ca 38;

N.C.E.U. – sez. B - foglio 3

- mp 208 sub 7, cat. F/3, unità in corso di costruzione, PT;
- mp 208 sub 8, cat. C/1, cl.1, cons. 408mq, RD 417,21, PT;
- mp 208 sub 9, area scoperta, mq 3838, b.c.n.c. ai sub 7-8, PT;

Inoltre, si segnala che i mappali 208 sub 7-8-9 derivano dalla soppressione degli ex mp 208 sub 3-4-5 in forza di variazione del 21.9.2006 prat. N.TV0234052.



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

4



Dario Sossai

geometra

L'intero lotto immobiliare, di cui viene riportata una rappresentazione grafico-satellitare, confina a NORD-OVEST con i mappali 15 e 171, a NORD-EST con i mappali 171 e 250, a SUD-EST con il mappale 261 e a SUD-OVEST con i mappali 209, 208 sub 6, 220 e 248.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati all'ESECUTATO per l'intero del diritto di proprietà in forza del seguente atto:

- Atto di Costituzione di Società del 10.2.1998 rep.42224 a firma del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, trascritto a Treviso il 4.3.1998 ai nn.6380/4796, con il quale l'ESECUTATO acquisisce il diritto sugli ex mappali 208 sub 3, 4 e 5 ed il mappale 251 (ALL.2);

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

1. ISCRIZIONE del 18.3.2006 nn.13065/3184: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (somma complessiva € 513.000,00, di cui capitale € 285.000,00) - Atto notarile pubblico del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso, rep. n°89807 del 14.3.2006 a favore di VENETO BANCA SOC. COOP. P.A., contro l'ESECUTATO e gravante tutti i beni in oggetto;
2. ISCRIZIONE del 30.4.2008 nn.16863/3715: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



Dario Sossai
geometra

FONDIARIO (somma complessiva € 72.000,00, di cui capitale € 40.000,00) - Atto notarile pubblico del Notaio Maurizio Viani di Treviso, rep. n°924 del 24.4.2008 a favore di VENETO BANCA SPA, contro l'ESECUTATO e gravante i beni in oggetto;

3. ISCRIZIONE del 18.6.2010 nn.22030/4906: IPOTECA LEGALE – EX. ART.77 c.1 d.p.r.602/73 (somma complessiva € 54.554,48, di cui capitale € 27.277,24) – atto del 4.6.2010 rep.105208 a favore di EQUITALIA NOMOS SPA, contro l'ESECUTATO e gravante i soli mappali 208 sub 8 e 251;
4. ISCRIZIONE del 22.5.2013 nn.16143/2078: IPOTECA LEGALE – EX. ART.77 c.1 d.p.r.602/73 (somma complessiva € 107.690,58, di cui capitale € 53.845,29) – atto del 14.5.2013 rep.339 a favore di EQUITALIA NOMOS SPA, contro l'ESECUTATO e gravante i soli mappali 208 sub 7 ed 8;
5. TRASCRIZIONE del 19.11.2014 nn.31429/23251: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 14.10.2014 rep.8570 del Tribunale di Treviso a favore di VENETO BANCA SCPA, contro l'ESECUTATO e gravante tutti i beni in oggetto;
6. TRASCRIZIONE del 19.5.2021 nn.19935/13489: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 26.3.2021 rep.1257 del Tribunale di Treviso a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, contro l'ESECUTATO e gravante tutti i beni in oggetto.

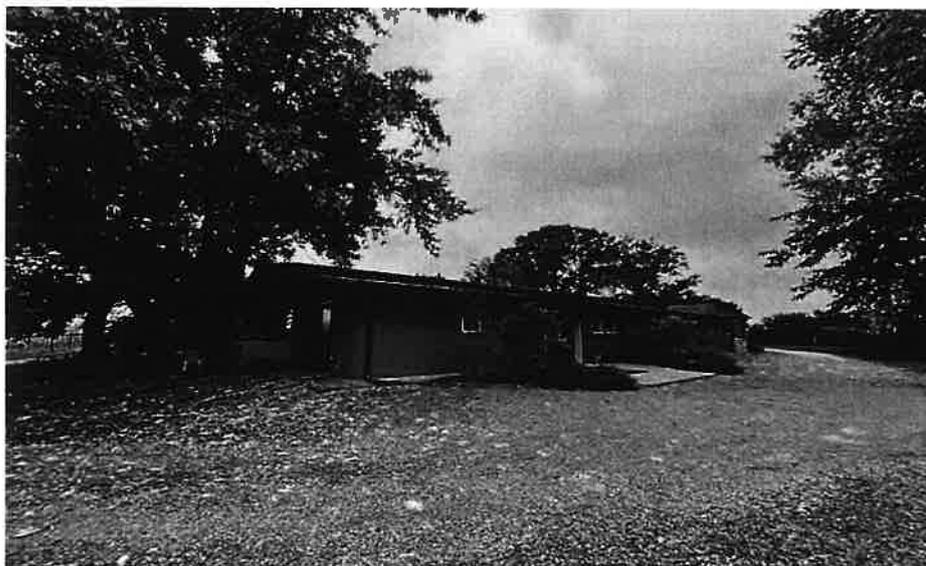


Dario Sossai

geometra

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili in oggetto sono siti in Comune di Cimadolmo in via Cavalieri di Vittorio Veneto al civico 14, nel mezzo dell'isola fluviale lambita dal Piave e denominata Grave di Papadopoli, e nel loro complesso rappresentano un ristorante con relativa area scoperta pertinenziale.



L'accesso ai beni avviene attraverso una strada laterale di via Cavalieri di Vittorio Veneto, il cui tracciato rettilineo si sviluppa lungo i confini dei mappali 20, 210 e 209 con i mappali 281 e 15, per proseguire e svilupparsi interamente all'interno del mappale 208 (sub 9) oggetto di pignoramento, lungo il suo confine NORD-OVEST, dal quale si dirama il viale di accesso asfaltato che conduce ai margini del ristorante ed alle aree circostanti. Si segnala che su tale accesso viene esercitato il passaggio da parte degli aventi diritto sui mappali 220 e 208 sub 6, estranei alla procedura esecutiva.



Dario Sossai

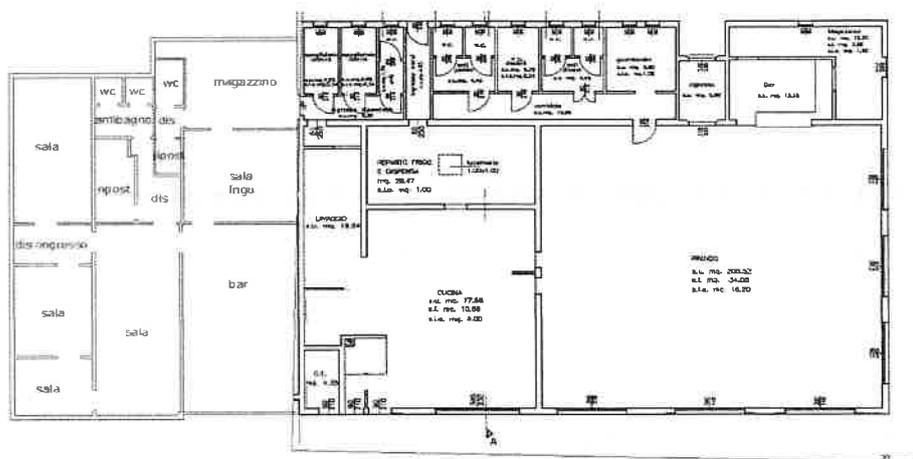
geometra

RISTORANTE – mp 208 sub 7-8

L'edificio in oggetto è un insieme di più corpi di fabbrica eretti in adiacenza, ma in diversi momenti temporali e con tipologie strutturali in parte differenti.

Nel complesso, comunque, si possono individuare due distinte porzioni del fabbricato: la porzione OVEST (sub 7), posta di dirimpetto al viale d'accesso, e l'adiacente ed originaria porzione EST (sub 8).

La porzione OVEST, che si sviluppa su una superficie di circa 220 mq, è composta da un locale bar, alcuni locali magazzino, i servizi igienici ed alcune sale da pranzo, mentre la porzione EST, la cui superficie lorda misura circa 495 mq, è composto da una zona a servizio del personale (cucina, magazzini, spogliatoi, servizi, ecc.), che precede un'ampia zona destinata alla clientela (ingresso, bar, sala da pranzo, servizi igienici, ecc.). Il tutto viene meglio rappresentato nel seguente grafico planimetrico (ALL.) e nella successiva tabella, che indica le superfici delle varie zone del fabbricato.



—x sub 7 - OVEST

sub 8 - EST

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

8



Dario Sossai
geometra

mappale	locale/zona	superficie lorda	superficie aree scoperte
208 sub 7	bar, salafrigo, magazzino, wc, disimpegno, ripostiglio	102,00	-
	ingresso, sale, dimpegno, guardaroba antibagno, wc	120,00	-
208 sub 8	c.t.. Cucina, lavaggio, reparto frigo, ingresso dip., spogliatoi, wc	180,00	-
	ingresso, sala da pranzo, bar, magazzino, corridoio, guardaroba, wc	316,00	-
208 sub 9	area cortilizia	-	3.838,00
251	area cortilizia	-	2.205,00
totale [mq]		718,00	6.043,00

Le altezze utili dei locali interni variano tra i 265 ed i 325 cm, ciò in base alla quota di imposta del controsoffitto e talvolta in base alla tipologia strutturale della specifica porzione di fabbricato, tant'è, che le due porzioni, EST ed OVEST, si differenziano, sostanzialmente, sulle caratteristiche strutturali degli elementi portanti utilizzati.

Infatti, la porzione EST, presenta una pilastratura realizzata con profili di acciaio che sorregge la copertura, anch'essa realizzata con profili metallici, con sovrastante un manto di pannelli ondulati, presumibilmente in eternit, mentre, la porzione OVEST, a sostegno di una simile copertura a struttura metallica e con sovrastante il medesimo e presumibile ondulato di eternit, utilizza murature in laterizio intonacato.

Inoltre, si segnala che la copertura della porzione di fabbricato, che comprende tutta la zona dei servizi igienici, è caratterizzata da una copertura a struttura lignea a vista, a differenza delle



Dario Sossai geometra

altre zone con copertura metallica, nelle quali risultano installati controsoffitti di diversa tipologia in base all'uso del locale.

Mentre, in ordine alle finiture si segnala che i pavimenti ed i rivestimenti sono realizzati con piastrelle di gres ceramico, i serramenti esterni presentano telai in alluminio e/o in legno con vetro e/o vetrocamera e quelli interni sono in legno tamburato.

Il loro stato di conservazione e manutenzione risulta complessivamente sufficiente, ma in talune circostanze è stato rilevato un avanzato stato di degrado, tra cui alcuni serramenti in legno deteriorati dall'assorbimento d'acqua e ad alcuni tratti di muratura che presentano evidenti assorbimenti di umidità.

Per quanto riguarda l'impiantistica del complesso, c'è da segnalare che tutte le forniture primarie, ovvero gas, energia elettrica e acqua, risultano installate, ed i relativi impianti risultano apparentemente tutti funzionanti ed in uno stato di manutenzione complessivamente sufficiente, ma riguardo l'approvvigionamento idrico ed elettrico si segnala che il primo proviene dal pozzo artesiano insistente sull'area del mappale 208 sub 6 (di proprietà di terzi) e quello elettrico deriva dalla vicina cabina di trasformazione tramite un'utenza intestata a terzi.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è composto da alcuni ventilconvettori dislocati solamente nella sala da pranzo di maggiori dimensioni e nel vicino locale cucina, oltre che da alcuni termosifoni dislocati negli altri locali, il tutto collegato a due caldaie e ad un compressore, rispettivamente installati nel



Dario Sossai geometra

locale magazzino adiacente al locale bar della porzione EST e sull'area immediatamente esterna al medesimo vano.

Una terza caldaia, invece, risulta installata nel relativo locale centrale termica e sulla base di quanto riferito dal titolare dell'attività nel corso del sopralluogo, è dedicata alla produzione dell'acqua calda sanitaria ad uso della cucina.

Tutte le caldaie sono alimentate da gas GPL, il cui serbatoio di stoccaggio del combustibile è posto nell'area scoperta, nelle vicinanze del confine NORD-EST del mappale 251.

Infine, in ordine agli impianti elettrico ed idraulico, si segnala che risultano in parte a vista ed in parte sottotraccia, appaiono completi in tutte le loro componenti ed in un discreto stato di manutenzione, ma si rilevano, comunque, alcune criticità in relazione ad alcuni cablaggi elettrici non propriamente riconducibili alle buone regole dell'arte.

AREA CORTILIZIA – mp 208 sub 9 e mp 251

L'area scoperta del compendio risulta in parte destinata a parcheggio ed in parte a giardino, ed è attraversata da un percorso che congiunge il confine NORD-EST del mappale 251 consentendo l'accesso al vigneto insistente nel fondo limitrofo (mp 250) di proprietà di terzi.

La zona d'ingresso presenta un'area a parcheggio con fondo inghiaiato ed erboso ed un'area a giardino attrezzata di tettoie e/o gazebi in legno; quest'ultima, il giorno del sopralluogo, giaceva in uno stato di completo degrado con le strutture lignee in completa rovina ed invase dalla vegetazione spontanea, tanto



Dario Sossai geometra

da non consentire una visione accurata di tutta la sua estensione, nell'ambito della quale risulta installata la cabina elettrica dotata di trasformatore da cui trae energia il fabbricato.

Proseguendo lungo il viale asfaltato di accesso, si giunge nella zona retrostante il fabbricato, le cui aree sono tenute a semplice giardino erboso con alcuni alberi ad alto fusto, oltre ad alcune siepi che circondano e delimitano l'area in cui risulta installato il serbatoio di gas GPL.

A riepilogo di quanto sopra descritto, il fabbricato e le aree cortilizie che rappresentano i mappali del lotto in oggetto si presentano in mediocri condizioni di manutenzione, ma per una miglior comprensione dello stato di fatto, si rimanda alla consultazione della **DOCUMETAZIONE FOTOGRAFICA** allegata.

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cimadolmo (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili del presente lotto rientrano in parte nell'area di intervento **ZONA DI RISPETTO AMBIENTALE tipo A** - area in zona di vincolo ambientale ai sensi del D.lgs. 42/2004 (fiume Piave); area Fluviale (F) secondo il PAI e in vincolo idrogeologico, **CON fabbricati a destinazione produttiva IN ZONA IMPROPRIA** - attività da confermare n. 58, il tutto regolamentato dagli artt.35 e 49 delle N.T.A. (ALL.3 - CDU).



Dario Sossai geometra

Inoltre, oltre ad aver accertato che la prima edificazione di una porzione di fabbricato risulta anteriore all'anno 1967, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. in sanatoria n.245/96-264 del 4.6.1996 e successivo Certificato di Agibilità n.7/96 del 12.6.1996 (ALL.4);
- C.E. n.C97/0029 del 8.5.1997 (ALL.5);
- Permesso di Costruire n.P04/038 del 3.8.2004 in variante alla C.E. 22/1997 (non pervenuta) relativamente a *“ristrutturazione e ampliamento struttura adibita ad attività commerciale”*, e successivo Certificato di Agibilità n.7/2006 del 5.10.2006 (ALL.6).

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati ai succitati titoli edilizi e per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, sono state rilevate importanti diversità con lo stato di fatto, soprattutto in ordine alla porzione di fabbricato di cui al sub 7, che risulta completamente difforme da qualsiasi stato autorizzato.

Infatti, la sagoma della porzione di edificio e la sua partizione interna corrispondono alla rappresentazione planimetrica prodotta dal sottoscritto, mentre la partizione interna dell'immobile di cui al sub 8 corrisponde all'effettivo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo, fatta eccezione per gli sporti della copertura e qualche irrilevante differenza sull'effettiva partizione interna.



Dario Sossai geometra

Inoltre, si segnala che il Certificato di Agibilità conseguente il completamento delle opere di cui al P. di C. 04/038 ha ad oggetto il solo mappale 208 sub 8.

Tutto ciò premesso ed accertato, si deve constatare uno stato urbanistico-edilizio non conforme all'effettivo stato autorizzato, in quanto, l'intero mappale 208 sub 7 risulta completamente difforme da quanto autorizzato e dai pareri e prescrizioni rilasciati nell'ambito delle pratiche edilizie 22/1997 e 38/2004, tanto da sussistere una situazione di insanabilità del manufatto, salvo procedere con una pratica edilizia di completamento lavori di cui alle sopracitate pratiche edilizie.

Tutto ciò rilevato e premesso, si vuole evidenziare la circostanza che per quanto concerne la regolarizzazione urbanistica degli immobili, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro certo e definitivo sul punto.

Infatti, per la natura ed i limiti insiti dell'incarico rimesso all'esperto stimatore e l'attuale stato di fatto degli immobili, non pare possibile che quest'ultimo possa ipotizzare e/o proporre soluzioni e/o valutazioni tecnico-amministrative spettanti, nel caso in oggetto, agli aventi diritto degli immobili ed agli Uffici del Comune di Cimadolmo. 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



Dario Sossai geometra

istanze, l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, che, come noto e come confermato, gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio e che non può, altresì, sostituirsi ai giudizi relativi a soluzioni progettuali e di valutazione economica proprie degli aventi diritto sugli immobili.

Alla luce di ciò, nel rispetto dell'incarico ricevuto e con le considerazioni e limitazioni sopra rappresentate, il sottoscritto ritiene che, allo stato, la regolarità urbanistica del compendio potrà essere verosimilmente ottenuta solamente a seguito della presentazione di una pratica edilizia che abbia ad oggetto la sanatoria della effettiva partizione interna del sub 8 ed il completo rifacimento della porzione di fabbricato di cui al sub 7.

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

- pratiche edilizie in sanatoria, collaudi strutturali, certificazioni impiantistiche, a corpo € 10.000,00;
- diritti, sanzioni, oneri in genere, a corpo € 2.000,00;
- opere edilizie in genere, a corpo € 10.000,00;
- certificazione di agibilità, a corpo € 3.000,00.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ritiene che l'importo complessivo pari ad € 25.000,00 (oltre oneri fiscali) sia da considerarsi in termini orientativi e previsionali e, pertanto, che possa subire modificazioni e/o variazioni.



Dario Sossai geometra

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale in atti risulta difforme dall'effettivo stato di fatto, ma conforme allo stato autorizzato e tale circostanza non consente un adeguamento della documentazione, in quanto non avrebbe senso procedere all'accatastamento di un immobile non autorizzato e/o non autorizzabile; tant'è che il sottoscritto ritiene di quantificare il costo presunto per l'aggiornamento documentale, che dovrà avvenire successivamente alla presentazione ed approvazione delle pratiche edilizie, come di seguito descritto:

1. Spese tecniche per pratica DOCFA, a corpo € 900,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti catastali € 100,00

Il tutto per un totale di € 1.000,00 (oltre oneri fiscali)

6) SERVITU'

Sulla base delle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari, è stato rinvenuto un atto relativo ad una specifica servitù passiva di passaggio a carico del mappale 208 sub 9 (area scoperta) ed a favore dei mappali 220 e 248, lungo il viale asfaltato che conduce all'ingresso del compendio.

Tale servitù è stata costituita con atto del 3.11.1997 rep.41567 a firma del notaio Francesco Candido Baravelli (ALL.).

Mentre, in ordine al passaggio a favore del mappale 250 sono stati svolti accertamenti in ordine alla sussistenza di specifiche servitù, ma gli atti notarili rinvenuti richiamano generiche servitù attive e passive inerenti e di qualsiasi specie.

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

16



Dario Sossai geometra

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

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

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati all'esecutato per l'intero del diritto di proprietà, sono da lui utilizzati e sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati atti di locazione aventi ad oggetto i beni pignorati.

Infine, per quanto riguarda la formazione del presente lotto vendibile è stato tenuto conto della sua composizione e della materiale disposizione degli immobili che lo costituiscono, tanto che non sono state ravvisate soluzioni divisionali attuabili nell'ambito del procedimento esecutivo tali da consentire una miglior appetibilità commerciale al compendio pignorato.

9) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

PREMESSA

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



Dario Sossai geometra

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"*.

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

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

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

Inoltre, gli IVS pongono alla base di ogni principio estimativo la seguente condizione: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile nello stesso modo in cui ha fissato il prezzo di

18



Dario Sossai geometra

immobili simili", dove per immobili simili si intendono, ovviamente, immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

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

- Market Approach (metodo del confronto di mercato):

è un procedimento che si adotta nei casi in cui i mercati risultano attivi e dinamici, e sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Tale metodo è ritenuto come il più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile.

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

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

- Cost Approach (metodo dei costi):

quest'ultimo procedimento viene adottato nel caso di immobili speciali e unici nella loro funzione e/o composizione (scuole, ospedali, caserme militari, ecc.) o nel caso di una totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di locazioni. Tale



Dario Sossai geometra

procedimento mira a simulare il valore di mercato dell'immobile mediante la somma tra il valore dell'area edificata in cui insiste ed i costi necessari ad una sua ricostruzione deprezzati per vetustà ed obsolescenza.

Ciò premesso, appare chiaro che la scelta del procedimento estimativo risulta fondamentale ai fini di una più realistica interpretazione del mercato e che sia necessaria una preliminare ed attenta valutazione della dinamicità del segmento di mercato a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione e, non ultimo, che sia necessaria una valutazione sugli eventuali usi alternativi dell'immobile (il cosiddetto *highest and best use*, ossia il più conveniente e miglior uso che restituisce, e/o restituirebbe, il maggior valore tra gli usi prospettati), i quali potrebbero variarne l'appetibilità sul mercato e variarne, di conseguenza, il valore.

INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato sono state svolte mediante l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, a seguito delle quali è stato accertato che, nella zona del compendio oggetto di stima e nelle zone immediatamente limitrofe (interi fogli catastali 3, 8, 10, 12 e 13 del Comune di Cimadolmo) ed in un arco temporale pari agli ultimi due anni antecedenti la data del presente elaborato, non sono avvenute compravendite di compendi immobiliari riconducibili e/o appartenenti a complessi simili a quello oggetto di perizia.

Preso atto della circostanza sopra esposta, il sottoscritto ha svolto una valutazione sugli eventuali usi alternativi dei

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

fabbricati oggetto di causa analizzando lo strumento urbanistico vigente e la relativa zona di appartenenza. Ne è emersa l'impossibilità di prevedere usi alternativi a quello già in atto, in quanto la destinazione d'uso ed i vincoli relativi alla zona urbanistica in cui è inserito il compendio, non permettono di ipotizzare trasformazioni e/o riqualificazioni tali da renderlo maggiormente appetibile in segmenti di mercato diversi da quello che riguarda immobili destinati alla ristorazione e siti in pieno contesto agricolo.

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

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

PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

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

Con riferimento al compendio in oggetto, il metodo del costo (di ricostruzione deprezzato) si fonda sulla stima del costo di ricostruzione del fabbricato, tenuto conto del suo livello di



Dario Sossai geometra

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

costo di ricostruzione dei fabbricati

Per *costo di ricostruzione* si intende l'importo complessivo di spese ed oneri, tutti necessari, che, alla data di stima, un'impresa edilizia e/o un investitore dovrebbe sostenere per realizzare un fabbricato uguale e/o equivalente a quello esistente attraverso un ipotetico processo edilizio.

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

22



Dario Sossai

geometra

COSTI DI RICOSTRUZIONE				
costo opere	superf	costo mq.	totale costi	
edili	718	€ 1.000,00	€ 718.000,00	
impiantistiche	6.043	€ 10,00	€ 60.430,00	
di finitura	TOTALE Coe			€ 778.430,00
spese tecniche	percentuale su Crr	9,0%	€ 70.058,70	
	progetto		25,0%	€ 17.514,68
	impianti		15,0%	€ 10.508,81
	strutture		15,0%	€ 10.508,81
	sicurezza		10,0%	€ 7.005,87
	d.l.		30,0%	€ 21.017,61
	accatastamento		2,5%	€ 1.751,47
	conform. + agibilità		2,5%	€ 1.751,47
	TOTALE St			€ 70.058,70
oneri comunali	Oneri Urb.-C.C.	718	7%	€ 248,90
	Diritti di segreteria			€ 500,00
	TOTALE Oc			€ 13.009,71
oneri finanziari	tasso d'interesse medio	anni	finanziamento	
	1,78%	2	€ 861.498,41	
	TOTALE Of			€ 30.669,34
utile promotore	costo costruzione	5%	€ 778.430,00	€ 38.921,50
	spese tecniche	5%	€ 70.058,70	€ 3.502,94
	oneri comunali	5%	€ 13.009,71	€ 650,49
	oneri finanziari	5%	€ 30.669,34	€ 1.533,47
	TOTALE Up			€ 44.608,39

23

La tabella sopraesposta indicata i costi medi relativi alle tipologie superficiali e edilizie che caratterizzano l'immobile in oggetto, oltre a tutte quelle spese che concorrono al completamento del fabbricato, 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 dell'edificio in oggetto sia da considerarsi pari ad **€ 936.776,15.**



Dario Sossai geometra

valore di mercato del terreno edificato

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

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

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

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

24



Dario Sossai geometra

Dai dati raccolti nel corso delle indagini, è stato desunto un rapporto di complementarità pari al 14,20%, 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.

25

COSTI DI ACQUISTO DELL'AREA (mp 208 sub 9 e mp 251)				
valore area	rapp. complementarità		totale CRR	
	14,20%		€ 936.776,15	133.022,21 €
	TOTALE Va			133.022,21 €
oneri finanziari	tasso d'interesse medio attuale		anni	finanziamento
	1,78%		2	€ 133.022,21
	TOTALE Of			4.735,59 €
utile promotore	valore area	5,00%	€ 133.022,21	6.651,11 €
	oneri finanziari	5,00%	€ 4.735,59	236,78 €
	TOTALE Up			6.887,89 €
TOTALE costi acquisto area (CAA)				144.645,69 €

Tutto ciò premesso, si ritiene che il più probabile valore dell'area in cui insistono i fabbricati sia pari ad **€ 144.645,69**.

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:

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

- 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.).

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

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

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



Dario Sossai geometra

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

MACRO CATEGORIE EDILIZIE	inc. % su CRR	CRR/tipologia	vita utile	vetustà	deprezzamento
STRUTTURE	65,00%	608.904,49 €	80	57	344.734,00 €
FINITURE	20,00%	187.355,23 €	36	26	108.459,12 €
IMPIANTI	15,00%	140.516,42 €	33	26	93.931,66 €
VALORE DEPREZZAMENTO					547.124,78 €

27

Nelle tabelle sopraesposte sono riportate le percentuali di costo attribuibili alle macro-componenti ed i fattori che determinano il deterioramento: l'età attuale e la vita utile delle componenti (strutture, finiture ed impianti), i quali determinano un deprezzamento, sul totale dei costi di ricostruzione, pari a complessivi **€ 547.124,78**.

Mentre, per quanto concerne l'obsolescenza funzionale e quella economica, vengono rilevati una eccedenza ed una non ottimale distribuzione degli spazi, un mediocre, se non irrilevante, livello di efficientamento energetico dell'edificio ed alcune promiscuità in ordine agli approvvigionamenti idrico ed elettrico.

Tali caratteristiche si contrappongono alle richieste dell'odierno mercato immobiliare, che preferisce, invece, spazi più contenuti e dai bassi consumi energetici e di gestione.

Da tutto ciò si può facilmente dedurre che il compendio periziato, così come strutturato, troverà qualche difficoltà ad inserirsi in un mercato immobiliare che non apprezza e valorizza spazi commerciali di più semplice gestione e manutenzione, e di

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

conseguenza, si dovrà riconoscere che tali circostanze rappresentano un'effettiva obsolescenza funzionale ed economica.

Quanto alla stima economica dell'obsolescenza sono stati esaminati i dati messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativamente ai valori minimi e massimi di prezzo della categoria catastale attribuita al fabbricato (C/1), e ne è stata determinata la divergenza percentuale.

cat./fg.cat.	PREZZO		
	nim	max	medio
R/1 extraurbana	840,00 €	1.050,00 €	945,00 €
E/1 suburbana	950,00 €	1.150,00 €	1.050,00 €
B/1 centrale	1.150,00 €	1.350,00 €	1.250,00 €
divergenza	25,00%		

Quindi, si ritiene che la divergenza percentuale tra i due valori possa essere ricondotta al deprezzamento applicabile al valore del compendio, quest'ultimo inteso quale somma tra il costo di ricostruzione del fabbricato ed il valore dell'area (€ 1.122.763,67), che corrisponde ad un importo di **€ 280.690,92**.

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 **€ 848.731,81**.

VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO – VALORE DI MERCATO
A questo punto, avendo determinato il costo di ricostruzione dell'edificio, il valore del deprezzamento, il valore del terreno ed avendo quantificato le spese per la rimozione e lo



Dario Sossai geometra

smaltimento del manto di copertura in eternit, il più probabile valore di ricostruzione deprezzato o il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto è pari alla sommatoria dei suddetti valori come di seguito rappresentato, che sulla base della sua superficie ragguagliata (mq 820,54) corrisponde ad un valore unitario di 315,68 €/mq.

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO	€	972.588,30
VALORE DI MERCATO DEL TERRENO	€	150.175,38
VALORE DEL DEPREZZAMENTO	-€	848.731,81
COSTO RIMOZIONE E SMALTIMENTO ETERNIT	-€	15.000,00
VALORE DI RIC. DEP. / VALORE DI MERCATO	€	259.031,86

10) VALORE DI VENDITA FORZATA

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

- ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI -10%
- STATO DI POSSESSO -2%
- VINCOLI ED ONERI NON ELIMIN. -2%

Totale percentuale **-14%**.

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



Dario Sossai
geometra

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto unico oggetto di valutazione è pari ad € 222.767,40, arrotondato ad € **220.000,00** (duecentoventimila/00).

In fede

Treviso, lì 22.8.2022

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

