

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:

- BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO
SOC.COOP. (doValue SPA)

Contro:

- [REDACTED] (Esecutato 1)
- [REDACTED] (Esecutato 2)
- [REDACTED] (Esecutato 3)

E con l'intervento di:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
- ABACO SPA
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Lotto 3



Dario Sossai
geometra

Sommario

LOTTO 3 – VASCHE STOCCAGGIO LIQUAMI e TETTOIA	3
Fg 14 - mp 8	3
PREMESSA	3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	3
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	4
3) DESCRIZIONE DEI BENI	7
VASCHE STOCCAGGIO LIQUAMI e TETTOIA – mp 8.....	8
4) CONFORMITA’ URBANISTICO EDILIZIA	11
5) CONFORMITA’ CATASTALE	14
6) SERVITU’	15
7) CAPACITA’ EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	17
8) POSSESSO E DIVISIBILITA’ DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	17
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	19
PREMESSA	19
INDAGINI DI MERCATO	24
VALORE/PREZZO OFFERTO.....	26
VALORE/PREZZO RICHIESTO	34
STIMA DEL VALORE ATTESO	35
10) VALORE DI VENDITA FORZATA	36
11) VALORE DELLE QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI..	37



Dario Sossai

geometra

LOTTO 3 – VASCHE STOCCAGGIO LIQUAMI e TETTOIA

Fg 14 - mp 8

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

Il bene viene localizzato nel comune di Giavera del Montello, con l’accesso, attraverso proprietà di terzi, posto lungo via Lavagei tra i civici 42 e 47 e viene catastalmente così identificato:

Comune di Giavera del Montello (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 14 (ALL. 1)

- mp 8 - semin.irr., cl.2, are 25 ca 17, RD €23,40, RC €13,00;



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

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

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



Dario Sossai

geometra

Il mappale, di cui si riporta una rappresentazione grafico-satellitare, confina a NORD-EST con il mappale 482, a SUD-EST con il mappale 9, a SUD-OVEST con i mappali 15 e 16 ed a NORD-OVEST con il mappale 495.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati agli ESECUTATI 1 e 3 per le rispettive quote di proprietà come indicato nella seguente tabella, che indica inoltre le relative quote pignorate:

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'
8	1/2	1/2	-	-	1/2	-	-

Il tutto è pervenuto in forza dei seguenti atti:

ESECUTATO 1

per 1/2 del mappale 8;

- in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Treviso, rep.1263 del 9.3.2001 e trascritto a Treviso il 16.3.2001 ai nn.10924/7957;

ESECUTATO 3:

per 1/2 del mappale 8 (NON PIGNORATA);

- in forza di Atto di Compravendita del notaio Francesco Giopato, rep.8463 del 20.4.1982 e trascritto a Treviso il 14.5.1982 ai nn.11067/9365 (ALL.2);

Inoltre, si segnala che 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



Dario Sossai

geometra

potute riscontrare le seguenti Trascrizioni pregiudizievoli contro gli esecutati e gravanti il bene in oggetto:

1. -----
2. -----
3. ISCRIZIONE del 7.1.2004 nn.264/92: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO (somma complessiva € 900.000,00, di cui capitale € 500.000,00) - Atto notarile pubblico del Notaio Giopato Francesco di Treviso, rep. n°65668 del 17.12.2003 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA MARCA SOC. COOP. A R.L., contro l'ESECUTATO 1 e gravante il bene in oggetto;
4. ISCRIZIONE del 9.6.2005 nn.24595/5765: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (somma complessiva € 400.000,00, di cui capitale € 200.000,00) - Atto notarile pubblico del Notaio Giopato Francesco di Treviso, rep. n°69120 del 6.6.2005 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA MARCA SOC. COOP. A R.L., contro l'ESECUTATO 1 e gravante il bene in oggetto;
5. ISCRIZIONE del 8.4.2006 nn.17178/4293: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (somma complessiva € 100.000,00, di cui capitale € 80.196,63) – decreto ingiuntivo n°415 del 4.4.2006 emesso dal Tribunale di Treviso (sez. Montebelluna) a favore di VENETO BANCA SCPA, contro l'ESECUTATO 1 e gravante il bene in oggetto;



Dario Sossai
geometra

6. -----
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 BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP.IN A.S., contro l'ESECUTATO 1 e gravante il bene 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 ██████████, contro l'ESECUTATO 1 e gravante il bene in oggetto;
9. ISCRIZIONE del 27.11.2015 nn.34813/5898: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (somma complessiva € 20.000,00, di cui capitale € 9.358,25) – decreto ingiuntivo n°1525 del 21.10.2014 emesso dal Tribunale di Belluno a favore di AZZALINI rag. MARIO & C. SAS, contro l'ESECUTATO 1 e gravante il bene 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 BANCA DELLA MARCA CREDITO COOP.SOC.COOP., contro l'ESECUTATO 1 e gravante il bene in oggetto;



Dario Sossai

geometra

mappale	n° elenco pregiudizievoli										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
8			x	x	x		x	x	x	x	

3) DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile in oggetto è sito in Comune di Giavera del Montello, località Cusignana, Via Lavagei, con l'accesso ad una cinquantina di metri a SUD dell'intersezione con Via Stradazza, attraverso l'area cortilizia dei mappali 482 e 495, i quali, oltre a risultare estranei alla procedura e risultare di proprietà di terzi, intercludono il bene alla via pubblica.

7



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

VASCHE STOCCAGGIO LIQUAMI e TETTOIA – mp 8

Sul mappale in oggetto, che misura una superficie catastale pari a 2.517 mq, insistono due vasche di raccolta dei liquami animali, prodotti dall'adiacente allevamento di suini, ed una tettoia ad uso ricovero attrezzi e mezzi agricoli, anch'essa, sulla base di quanto riferito e su quanto potuto accertare, in uso ed a servizio dell'adiacente azienda agricola.

8



Le due vasche di raccolta dei liquami presentano la medesima forma circolare, sono realizzate in cemento armato e presentano le seguenti dimensioni: un diametro di circa 14,50 per uno sviluppo planimetrico di circa 165 mq, murature perimetrali in elevazione di circa 6 ml di altezza, di cui la metà si eleva fuori terra.



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

Le due vasche sono poste a 2 ml l'una dall'altra e lungo il loro allineamento, ad una distanza di circa 7 ml, insiste una grande tettoia, strutturalmente composta da profili di acciaio zincato e da una copertura a due falde realizzata con pannelli sandwich. Misura una superficie pari a circa 270 mq, che si estende fino a circa 390 mq se si considera la proiezione dell'intera copertura comprensiva degli sporti perimetrali di 170 cm. Le altezze del fabbricato variano da un minimo di 5,3 ml ad un massimo di 5,9 ml, mentre l'altezza utile interna, misurata al piatto in acciaio che funge da catana della capriata, si riduce a circa 4,75 ml.

9



I tamponamenti laterali, realizzati in blocchi di cemento, riguardano tutto il prospetto sud-ovest, sul quale è stato ricavato un foro per il passaggio dei mezzi, e la prima campata dei due prospetti vicini, mentre la pavimentazione è realizzata in calcestruzzo liscio.

L'area scoperta risulta in perfetta continuità con l'area scoperta della vicina stalla, tanto che il loro confine non è materializzato e non è individuabile, se non attraverso sovrapposizioni grafiche, a seguito delle quali è risultato che le costruzioni sopra



Dario Sossai geometra

descritte insistono ai margini del confine con il mappale 495 e distano dalla stalla circa 15 ml. Invece, la distanza dal confine con il mappale 9, materializzato da una siepe e da una recinzione in pali e rete, è pari a circa ml 6.

Inoltre, si segnala che lungo il confine sud-ovest è presente un cancello che consente l'accesso ai mappali 15, 16 e 17, tutti estranei alla procedura, ma, di cui il primo risulta intestato all'ESECUTATO 1 ed i restanti due al medesimo intestatario dell'allevamento di maiali, che gode dell'uso dei fabbricati sopra descritti.

10



In conclusione, il mappale in oggetto si presenta in buone



Dario Sossai

geometra

condizioni di manutenzione, soprattutto in ordine alle costruzioni in esso erette che, oltre a risultare di recente e moderna realizzazione, sono funzionali esclusivamente al vicino allevamento di suini. 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 dell'area pertinenziale.

MAPP/mq	vasche liquami	tettoia	area scoperta
8	330	270	1917

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giavera del Montello (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che il mappale del presente lotto rientra nell'area di intervento ZONE AGRICOLE PIANEGGIANTI "Z.T.O. E3", ad elevato frazionamento fondiario, regolamentata dall'art. 46 delle N.T.A., (ALL.3 - CDU). Inoltre, relativamente alle costruzioni in esso insistenti è stata rinvenuta la seguente ed unica pratica edilizia (ALL.4):

- C.E. n.C96/0016 del 22.8.1996 relativamente a "*ampliamento allevamento suini su fabbricato preesistente*".

Tale pratica edilizia non contempla tutte le costruzioni rilevate, bensì, ha ad oggetto, oltre all'ampliamento dell'allevamento, le sole due vasche di raccolta liquami, senza alcuna menzione scritta e/o grafica relativamente alla tettoia precedentemente descritta; ma, oltre a ciò, **si segnala che l'intestatario della**

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

Concessione Edilizia è un soggetto terzo estraneo alla procedura, che corrisponde al proprietario dell'adiacente allevamento.

Inoltre, dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alla succitata C.E. e per quanto potuto accertare nel corso dei sopralluoghi svolti, il reale posizionamento delle vasche risulta difforme alle due contraddittorie rappresentazioni grafiche in atti; infatti, con il grafico della tavola 3, le due nuove vasche vengono rappresentate lungo il prospetto maggiore della stalla e ad una distanza tale da ricadere a cavallo del confine tra i mappali 495 (ex 7) e 8, con il grafico di cui alla tavola 4, le stesse vengono rappresentate sulla zona retrostante l'allevamento di suini, mentre, di fatto, ricadono per l'intero all'interno del mappale oggetto di perizia, verosimilmente in prossimità del confine catastale e ad una distanza di circa 15 ml dal capannone.

Oltretutto, nelle premesse di cui alla suddetta C.E. si legge: *“preso atto che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo al rilascio dell'autorizzazione;”*, ma, il richiedente non risulta, né è mai stato, il proprietario dell'area in cui insistono le costruzioni, e né agli atti degli Uffici Comunali, né agli atti dell'Agenzia delle Entrate sono stati rinvenuti dichiarazioni e/o atti comprovanti quanto dichiarato.

Non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori, né, tantomeno, la richiesta di rilascio del certificato di agibilità.



Dario Sossai geometra

Ciò premesso, alla luce dell'insolito stato documentale rinvenuto e l'attuale stato dei luoghi, aldilà di ogni ragionevole dubbio riguardo la legittimità del titolo edilizio, si deve constatare la manifesta difformità urbanistico-edilizia del bene in ordine al reale posizionamento delle vasche rispetto ad entrambi i grafici di progetto ed alla tettoia eretta in mancanza di titolo edilizio.

13

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, visto il delicato e non ricorrente stato tecnico-amministrativo rilevato.

Infatti, per la natura ed i limiti insiti dell'incarico rimesso all'esperto stimatore e l'attuale stato di fatto del bene, 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 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



Dario Sossai

geometra

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 l'attuale stato di fatto possa ritenersi sanabile, previo gli adempimenti ed i costi di seguito elencati, sinteticamente descritti ed economicamente stimati:

- pratica edilizie in sanatoria, a corpo € 6.000,00;
- diritti, sanzioni, oneri in genere, a corpo € 5.000,00;
- certificazione di agibilità, collaudi, a corpo € 5.000,00.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ritiene che l'importo complessivo pari ad € 16.000,00 (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 completamente difforme dallo stato dei luoghi; infatti, la classificazione catastale del bene lo individua come mero terreno agricolo al catasto terreni, quando le costruzioni dovrebbe risultare inserite in mappa ed il tutto denunciato al catasto urbano con i relativi grafici planimetrici.

Non ritenendo opportuno procedere e/o proporre la regolarizzazione della documentazione, si riassumono di seguito



Dario Sossai

geometra

gli adempimenti ed i presunti costi per l'aggiornamento documentale, sulla base dell'attuale stato di fatto:

1. Riallineamento intestazione catastale del mappale 9, a corpo € 300,00 (oltre oneri fiscali);
2. Pratica PREGEO per rilievo celerimetrico ed inserimento fabbricati in mappa, a corpo € 1.200,00 (oltre oneri fiscali);
3. Pratica DOCFA per rilievi di dettaglio e produzione planimetrie ed elaborato planimetrico, a corpo € 1.200,00 (oltre oneri fiscali);
4. Diritti catastali, sanzioni € 600,00;

Per un totale stimato pari ad € 3.300,00 (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 al bene in oggetto, ma come già segnalato, esso è accessibile attraverso l'area dei mappali 482 e 495, di proprietà di terzi, che offre il naturale sbocco su Via Lavagei.

Tuttavia, nel corso delle operazioni peritali, l'accesso al bene è sempre avvenuto attraverso la carrareccia che costeggia il suo confine SUD-OVEST con i mappali 15 e 16, lungo il quale è installato un cancello che consente il transito di persone e mezzi agricoli, ma, l'attuale stato dei luoghi non dà adito ad ulteriori interpretazioni e/o possibilità in ordine al principale accesso al bene. Infatti, l'intera area e le costruzioni insistenti sono



Dario Sossai

geometra

palesemente in uso ed esclusivamente funzionali al confinate allevamento di bestiame, che, appunto, gode dell'accesso su Via Lavagei.



16

Inoltre, lungo il confine SUD-OVEST con il mappale 9 insistono un elettrodotto aereo ed una canaletta irrigua consortile. Quest'ultima, all'altezza del confine con il mappale 16, di proprietà di terzi ed estraneo alla procedura esecutiva, prosegue il suo percorso in direzione NORD-EST, immettendosi in un sistema a sifone interrato in corrispondenza del cancello posto lungo il confine.

Anche per tali circostanze non sono state rinvenute specifiche trascrizioni di servitù, ma, considerato lo stato dei luoghi, si ritiene che, di fatto, esse sussistano e che gravino sul mappale in oggetto a favore dei rispettivi enti gestori.

Inoltre, si ritiene che il bene in oggetto sia da considerarsi gravato da una servitù di passaggio a favore dei mappali 495, 15, 16 e 17, ma che goda, altresì, di servitù attiva di passaggio



Dario Sossai

geometra

sia sulla confinante area scoperta dell'allevamento, sia sul mappale 482 direttamente accessibile dalla via pubblica.

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.

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati agli esegutati 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, sono utilizzati dal proprietario del vicino allevamento di suini, però, sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati atti di locazione e/o di comodato d'uso aventi ad oggetto il bene pignorato, tant'è che esso è da ritenersi occupato ed in uso a terzi senza titolo.

Tale circostanza impone di stimare e quantificare un presunto canone di locazione del bene, e/o un'indennità occupazionale, tenuto conto della sua collocazione, conservazione e vetustà, ma soprattutto in ordine alle sue funzionalità, le quali, come già segnalato, risultano necessarie alla conduzione della vicina stalla.

Per quanto riguarda la formazione del presente lotto vendibile è stato tenuto conto della sua composizione, della sua



Dario Sossai geometra

disposizione, dell'attuale stato di fatto, nonché dell'ambito urbanistico nel quale ricade, ma, soprattutto, della sua effettiva e consolidata utilità a favore del vicino allevamento di suini.

Ciò premesso, a parere del sottoscritto risulta facilmente deducibile che l'attuale stato agli immobili pignorati è sufficiente ad ostacolare, e probabilmente ad escludere, l'inserimento del bene nell'odierno mercato immobiliare riguardante sia i terreni agricoli, sia i fabbricati agricoli strumentali, pertanto, viene suggerita la formazione del presente lotto quale unica soluzione in grado di potergli garantire un minimo di appetibilità commerciale e quindi di farlo rientrare in una sorta di mercato monopolistico bilaterale caratterizzato da pochissimi richiedenti, che nel caso in oggetto, e con tutta probabilità, potrebbe rappresentare il solo proprietario del confinante allevamento, ipoteticamente interessato ad acquisirne la proprietà ed ampliare le proprie aree di pertinenza.

9) STIMA CANONE DI LOCAZIONE / INDENNITA' OCCUPAZIONALE

Al fine di stimare il più probabile canone di locazione del bene e/o l'indennità occupazionale, sono state svolte opportune indagini di mercato, ma, come già prevedibile, non sono stati rinvenuti dati utili in ordine a canoni di locazione di soli manufatti accessori all'attività agricola, bensì, canoni riferiti ad intere aree agricole già accessoriate di fabbricati strumentali all'attività, che, mediamente, si attestano sugli 800 €/ha/annata agraria e valori locativi di fabbricati tipici compresi tra 1,40 e 1,90 €/mq/mese.



Dario Sossai geometra

Però, accertato che nessuno dei valori rinvenuti può ritenersi congruo in ordine all'effettiva consistenza del compendio ed all'insolita circostanza occupazionale, il sottoscritto ritiene di attribuire un valore locativo del mappale in oggetto, comprensivo di manufatti, pari ad €/mq/mese 0,80, che sulla base della sola superficie delle costruzioni presenti, che misurano una superficie complessiva di circa 600 mq, corrisponde ad un canone locativo mensile pari ad € 480.

Ciò premesso, il sottoscritto ritiene che sulle base delle attuali condizioni di manutenzione del bene in oggetto e sulla base delle attuali condizioni del mercato delle locazioni di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e dalla simile consistenza, il più probabile canone d'affitto annuo sia pari ad € 5.760,00.

9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

PREMESSA

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



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"*.

Prima di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato ed il conseguente valore di vendita forzata del bene in oggetto, risulta necessario individuare la forma di mercato nella quale può essere inserito, considerando che le forme di mercato si differenziano e sono classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, al tipo di immobile, alle condizioni di entrata ed alla formazione del prezzo.

Ciò premesso e sulla base delle considerazioni e constatazioni esposte nei capitoli precedenti, si ritiene che la forma di mercato nella quale rientra il bene in oggetto sia paragonabile alla forma del mercato del *monopolio bilaterale*, nella quale vi è la presenza di un venditore (in questo caso la procedura esecutiva) e di un solo compratore (il diretto confinante).

Infatti, nel settore immobiliare vi sono esempi di monopolio bilaterale che riguardano situazioni particolari determinate dalla posizione e/o dalla configurazione dei beni immobili, come, ad



Dario Sossai geometra

esempio, nell'acquisizione di spazi o aree tra proprietari confinanti.

Pertanto, nel monopolio bilaterale il prezzo di mercato non può essere definito sulla base dell'offerta e della domanda, bensì può essere indicato all'interno di un intervallo, dato tra dalla differenza, in valore assoluto, tra il *prezzo offerto* dal potenziale compratore ed il *prezzo richiesto* dal venditore, sulla base di fattori esogeni relativi allo svolgimento della trattativa ed alla posizione contrattuale delle due parti contraenti.

Il *prezzo offerto*, legato alla disponibilità a pagare del potenziale compratore, è pari, o minore, al previsto incremento di valore dell'immobile posseduto in seguito all'annessione dell'altro immobile, determinato in base alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile comprendente l'annessione e il valore di mercato dell'immobile nella condizione attuale. Pertanto, nel caso in oggetto si tratta di determinare l'incremento di valore della stalla di terzi conseguentemente l'annessione del mappale pignorato.

Il *prezzo richiesto*, invece, legato alla disponibilità ad accettare del venditore, è pari o maggiore al previsto decremento di valore dell'immobile posseduto, determinato in base alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile nella condizione attuale e il valore di mercato dell'immobile privato di una sua parte, ma nel caso specifico il valore residuo viene posto pari a zero, in quanto il bene pignorato verrà interamente ceduto.



Dario Sossai geometra

Ciò premesso, dal punto di vista estimativo, nel monopolio bilaterale non viene determinato il più probabile valore di mercato, bensì viene calcolato il *valore atteso* secondo il postulato di ordinarietà fondato sulla probabilità che la cessione possa avvenire al prezzo offerto ed al prezzo richiesto:

$$Va = \text{Prz.offerto} \times \% \text{prob} + \text{Prz.richiesto} \times \% \text{prob}$$

Oltre a ciò, un'altra necessaria premessa è doveroso dedicarla ai procedimenti estimativi previsti dall'estimo, in quanto propedeutica ad una migliore comprensione delle assunzioni che successivamente verranno esposte.

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

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

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

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

- Market Approach (metodo del confronto di mercato):

è un procedimento che si adotta nei casi in cui i mercati risultano attivi e dinamici, e sono disponibili i dati immobiliari delle



Dario Sossai geometra

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 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



Dario Sossai

geometra

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, ma come già segnalato non si ravvisano usi alternativi, se non quello attualmente in corso.

24

INDAGINI DI MERCATO

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

A dimostrazione di quanto sostenuto, vengono di seguito illustrate le indagini di mercato svolte, le quali hanno riguardato la ricerca di immobili aventi la medesima categoria catastale di quello da stimare (D/8) e di immobili aventi una categoria a lui riconducibile: categorie C/6 (stalle, scuderie, rimesse, ecc.) e D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole).



Dario Sossai

geometra

Quanto emerso viene rappresentato nelle seguenti tabelle, che dimostrano, nell'ordine:

- il numero di immobili della medesima categoria catastale presenti in ciascuno dei fogli catastali esaminati;

luglio 2022 - luglio 2019						
stock immobiliare presente - n. immobili						
	Gaiavera d.M.		Volpago .M.			
cat./fg.cat.	C/3	C/7	D/3	D/4	D/5	tot./cat.
C/6	30	6	329	67	36	468
D/8	2	0	1	2	0	5
D/10	3	3	11	7	4	28

25

- il numero di transazioni immobiliari avvenute per ogni categoria e su ogni foglio catastale, con la precisazione che il numero delle transazioni rilevate non corrispondono a sole compravendite, ma anche a donazioni, permutate, fusioni di società, ecc. e tutti quegli atti pubblici trascritti;

luglio 2022 - luglio 2019						
n. di transazioni immobiliari registrate nel periodo						
	Gaiavera d.M.		Volpago .M.			
cat./fg.cat.	C/3	C/7	D/3	D/4	D/5	tot./cat.
C/6	4	2	24	2	7	39
D/8	0	0	1	0	0	1
D/10	0	0	0	1	0	1

Da ciò si evince che il limitato numero di immobili di categoria D/8 e D/10 presenti nel territorio ha generato un irrilevante numero di transazioni (2), le quali, a seguito di ulteriori interrogazioni informatiche, o non corrispondono ad effettive compravendite, o non hanno ad oggetto edifici simili e comparabili a quelli da stimare.

Analoghi i risultati delle ricerche riguardo le compravendite di immobili aventi categoria catastale C/6, in quanto non risultano



Dario Sossai

geometra

presenti immobili aventi caratteristiche superficiali simili e/o riconducibili a quelle del lotto in oggetto, quindi, preso atto delle circostanze sopra esposte, il sottoscritto ha svolto una valutazione sugli eventuali usi alternativi dei fabbricati oggetto di causa analizzando lo strumento urbanistico vigente e la relativa zona di appartenenza. Come già segnalato, 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 appetibile in differenti segmenti di mercato.

Pertanto, preso atto della totale staticità delle compravendite, il sottoscritto ha esteso le indagini anche al mercato delle locazioni, il quale, sulla base dei limitati dati messi a disposizione dagli operatori locali, ha dimostrato la medesima staticità e/o la 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 al fine di determinare prima il più probabile prezzo offerto e conseguentemente determinare il più probabile prezzo richiesto.

VALORE/PREZZO OFFERTO

Come premesso, trattasi del previsto incremento di valore dell'allevamento di suini di proprietà di terzi (mp 495), a seguito dell'annessione con il mappale in oggetto.



Dario Sossai

geometra

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 su due stime: la prima relativamente del costo di ricostruzione della sola stalla di proprietà di terzi e la seconda sulla medesima stalla annessa al bene pignorato, 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 **deprezzamento dei fabbricati**;
- la stima del **valore di mercato del terreno edificato**.

VALORE DELLA SOLA STALLA (mp 495)

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



Dario Sossai

geometra

realizzare fabbricati uguali e/o equivalenti a quelli esistenti attraverso un ipotetico processo edilizio.

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

28

COSTI DI RICOSTRUZIONE				
costo opere edili	superf	costo mq.		totale costi
Sup. stalla	1.190	€	440,00	€ 523.600,00
impiantistiche di finitura	Sup. area esclusiva	3.112	€ 15,00	€ 46.680,00
TOTALE Coe				€ 570.280,00
spese tecniche	percentuale su Crr	9,0%	€ 51.325,20	
	progetto		25,0%	€ 12.831,30
	impianti		15,0%	€ 7.698,78
	strutture		15,0%	€ 7.698,78
	sicurezza		10,0%	€ 5.132,52
	d.l.		30,0%	€ 15.397,56
	accatastamento		2,5%	€ 1.283,13
	conform. + agibilità		2,5%	€ 1.283,13
TOTALE St				€ 51.325,20
oneri comunali	Diritti di segreteria			€ 500,00
	TOTALE Oc			
oneri finanziari	tasso d'interesse medio		anni	finanziamento
	1,78%		1	€ 622.105,20
	TOTALE Of			
utile promotore	costo costruzione	5%	€ 570.280,00	€ 28.514,00
	spese tecniche	5%	€ 51.325,20	€ 2.566,26
	oneri comunali	5%	€ 500,00	€ 25,00
	oneri finanziari	5%	€ 11.073,47	€ 553,67
	TOTALE Up			
TOTALE costi di ricostruzione (CR)				€ 664.837,61

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



Dario Sossai

geometra

intermediazione, nonché l'utile spettante al promotore dell'investimento.

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore del costo di ricostruzione del compendio oggetto di valutazione (mp 495+9) sia da considerarsi pari ad **€ 664.837,61**.

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



Dario Sossai

geometra

Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.), studiata appositamente per fabbricati strumentali, industriali, artigianali e/o commerciali, tipologie riconducibili al complesso oggetto di stima.

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

30

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.

MACRO CATEGORIE EDILIZIE	inc. % su CRR	CRR/tipologia	vita utile	vetustà	deprezzamento
STRUTTURE STALLA	75,00%	498.628,20 €	80	57	282.300,58 €
FINITURE	15,00%	99.725,64 €	36	42	99.725,64 €
IMPIANTI	10,00%	66.483,76 €	33	26	44.442,71 €
VALORE DEPREZZAMENTO					426.468,93 €

Nella tabella sopraesposta 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 **€ 426.468,93**.



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 del fabbricato.



Dario Sossai

geometra

Dai dati raccolti nel corso delle indagini, è stato desunto un rapporto di complementarità pari al 6,75%, 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	
	6,75%		€ 664.837,61	44.876,54 €
	TOTALE Va			44.876,54 €
oneri finanziari	tasso d'interesse medio attuale	anni	finanziamento	
	1,78%	2	€ 44.876,54	1.597,60 €
	TOTALE Of			1.597,60 €
utile promotore	valore area	5,00%	€ 44.876,54	2.243,83 €
	oneri finanziari	5,00%	€ 1.597,60	79,88 €
	TOTALE Up			2.323,71 €
TOTALE costi acquisto area (CAA)				48.797,85 €

Tutto ciò premesso, si ritiene che il più probabile valore dell'area in cui insistono i fabbricati sia pari ad **€ 48.797,85**.

VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO – VALORE DI MERCATO
A questo punto, avendo determinato il costo di ricostruzione della stalla, il valore del suo deprezzamento ed il valore del terreno in cui insiste, il più probabile valore di ricostruzione deprezzato o il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è pari ad **€ 287.166,52** come di seguito rappresentato.

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO	€ 664.837,61
VALORE DEL DEPREZZAMENTO	-€ 426.468,93
VALORE DI MERCATO DEL TERRENO	€ 48.797,85
VALORE DI RIC. DEP. / VALORE DI MERCATO	€ 287.166,52



Dario Sossai

geometra

VALORE DELLA STALLA ANNESSO AL LOTTO 3 (mp 495+9)

Sulla base del medesimo procedimento estimativo si riportano le tabelle relative ai dati ed alle assunzioni in ordine alla valutazione di un compendio rappresentato dal mappale terzo e quello pignorato, considerati come un'unità entità immobiliare.

costo di ricostruzione dei fabbricati

COSTI DI RICOSTRUZIONE (mp 495 e 9)				
		superf	costo mq.	totale costi
costo opere edili impiantistiche di finitura	Sup. stalla	1.190	€ 440,00	€ 523.600,00
	Sup. tettoia	390	€ 220,00	€ 85.800,00
	Sup. vasche liquami	330	€ 285,00	€ 94.050,00
	Sup. area esclusiva	4.909	€ 15,00	€ 73.635,00
TOTALE Coe				€ 777.085,00
spese tecniche	percentuale su Crr	9,0%	€ 69.937,65	
	progetto		25,0%	€ 17.484,41
	impianti		15,0%	€ 10.490,65
	strutture		15,0%	€ 10.490,65
	sicurezza		10,0%	€ 6.993,77
	d.l.		30,0%	€ 20.981,30
	accatastamento		2,5%	€ 1.748,44
	conform. + agibilità		2,5%	€ 1.748,44
TOTALE St				€ 69.937,65
oneri comunali	Diritti di segreteria			€ 500,00
	TOTALE Oc			
oneri finanziari	tasso d'interesse medio		anni	finanziamento
	1,78%		1	€ 847.522,65
	TOTALE Of			
utile promotore	costo costruzione	5%	€ 777.085,00	€ 38.854,25
	spese tecniche	5%	€ 69.937,65	€ 3.496,88
	oneri comunali	5%	€ 500,00	€ 25,00
	oneri finanziari	5%	€ 15.085,90	€ 754,30
TOTALE Up				€ 43.130,43
TOTALE costi di ricostruzione (CR)				€ 905.738,98

deprezzamento dei fabbricati

MACRO CATEGORIE EDILIZIE	inc. % su CRR	CRR/tipologia	vita utile	vetustà	deprezzamento
STRUTTURE STALLA	75,00%	475.512,96 €	80	57	269.213,79 €
FINITURE	15,00%	95.102,59 €	36	42	95.102,59 €
IMPIANTI	10,00%	63.401,73 €	33	26	42.382,45 €
VALORE DEPREZZAMENTO					406.698,83 €

MACRO CATEGORIE EDILIZIE	inc. % su CRR	CRR/tipologia	vita utile	vetustà	deprezzamento
STRUTTURE VASCHE E TETTOIA	75,00%	203.791,27 €	80	22	27.014,72 €
FINITURE	15,00%	40.758,25 €	36	27	25.108,83 €
IMPIANTI	10,00%	27.172,17 €	33	27	19.343,76 €
VALORE DEPREZZAMENTO					71.467,30 €

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

valore di mercato del terreno edificato

COSTI DI ACQUISTO DELL'AREA (mp 495+9)				
valore area	rapp. complementarietà		totale CRR	
	6,75%		€ 905.738,98	61.137,38 €
	TOTALE Va			61.137,38 €
oneri finanziari	tasso d'interesse medio attuale	anni	finanziamento	
	1,78%	2	€ 61.137,38	2.176,49 €
	TOTALE Of			2.176,49 €
utile promotore	valore area	5,00%	€ 61.137,38	3.056,87 €
	oneri finanziari	5,00%	€ 2.176,49	108,82 €
	TOTALE Up			3.165,69 €
TOTALE costi acquisto area (CAA)				66.479,57 €

34

VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO – VALORE DI MERCATO

Nel caso specifico viene posto in detrazione il costo relativo della regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale del bene.

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO	€ 905.738,98
VALORE DEL DEPREZZAMENTO	-€ 478.166,13
VALORE DI MERCATO DEL TERRENO	€ 66.479,57
SPESE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-CATASTALE	-€ 19.300,00
VALORE DI RIC. DEP. / VALORE DI MERCATO	€ 474.752,41

Pertanto, a riepilogo di quanto sopra esposto, il più probabile *prezzo offerto* per il lotto oggetto di valutazione, dato dalla differenza tra i due valori post ed ante annessione, è pari ad € 187.585,89, come rappresentato nella seguente tabella.

PREZZO OFFERTO DAI POTENZIALI ACQUIRENTI		
VALORE DI MERCATO post annessione	VALORE DI MERCATO ante annessione	PREZZO OFFERTO
€ 474.752,41	€ 287.166,52	€ 187.585,89

VALORE/PREZZO RICHIESTO

Trattasi del previsto decremento di valore dei terreni pignorati, dato dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile nella condizione attuale ed il valore di mercato dell'immobile privato di una sua parte, ma come già premesso e sulla base delle considerazioni precedentemente esposte, il suo valore attuale viene posto pari all'incremento di valore del fondo terzo, mentre



Dario Sossai

geometra

il valore derivante dalla totale perdita della superficie, ovviamente, pari a zero.

PREZZO RICHIESTO DAL VENDITORE		
VALORE DI MERCATO condizioni attuali	VALORE DI MERCATO privo di superficie	PREZZO RICHIESTO
€ 187.585,89	€ -	€ 187.585,89

Ne consegue, pertanto, che la differenza dei due valori determina un *prezzo richiesto* uguale al *prezzo offerto*, creando, di fatto, i presupposti per uno *scambio al prezzo di equilibrio*, ma considerato che il *valore atteso* si fonda su un principio di ordinarietà basato sulla paritetica posizione contrattuale e capacità negoziale degli ipotetici contraenti, quindi non riconducibile ad una aggiudicazione all'asta secondo le formalità imposte da una procedura esecutiva, dovranno essere stimate le verosimili probabilità che i prezzi, *offerto* e *richiesto*, trovino riscontro nello specifico e particolare mercato degli immobili all'asta.

STIMA DEL VALORE ATTESO

Sulla base di quanto sopra esposto, il sottoscritto, nella volontà di rappresentare un quadro probabilistico il più verosimile a quello relativo alle vendite giudiziarie, ritiene che il *prezzo offerto* abbia una probabilità di realizzo, al primo esperimento d'asta, pari al 10%, mentre per quanto riguarda il *prezzo richiesto*, da considerarsi quale ipotetico e minimo valore a base d'asta capace di garantire una economicità della procedura, ritiene di attribuire una probabilità del 50%.

PREZZO OFFERTO	PROBABILITA'	PREZZO RICHIESTO	PROBABILITA'	VALORE ATTESO
€ 187.585,89	10%	€ 187.585,89	50%	€ 112.551,53

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

Pertanto, il *valore atteso*, riconducibile ad un più probabile valore di mercato, in virtù del suo postulato, si ritiene possa essere posto pari alla somma del prodotto tra i prezzi e le relative percentuali e quindi pari ad € **112.551,53**, che sulla base della superficie catastale del mappale pignorato, mq 2.517, corrisponde ad un valore unitario di €/mq **44,72**.

36

10) VALORE DI VENDITA FORZATA

Nel caso in oggetto, sulla base degli accertamenti svolti e sulla base delle possibili criticità riguardo all'accesso dalla via pubblica, alle eventuali servitù venutesi a costituire, ma soprattutto in ragione del caotico stato tecnico-amministrativo autorizzativo del bene, si ritiene che gli adeguamenti analitici al valore del bene, 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 | -15% |
| - STATO DI POSSESSO | -3% |
| - VINCOLI ED ONERI NON ELIMIN. | -10% |

Totale percentuale **-28%**.

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 oggetto di valutazione è pari ad € 81.037,10, arrotondato ad € **80.000,00** (ottantamila/00).

11) VALORE DELLE QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI

In considerazione delle quote di proprietà in capo agli esecutati, così come rappresentate nella tabella di cui al capitolo 2, il rispettivo valore di vendita forzata delle stesse viene quantificato sulla base della superficie ragguagliata di ogni mappale, moltiplicato per il valore unitario di vendita forzata (€ 80.000,00 / mq 557,34 = €/mq 143,54), come rappresentato nella tabella allegata alla presente relazione (ALL.5) e di seguito sintetizzato:

valore quote ESECUTATO 1 € 40.000,00

valore quote ESECUTATO 2 € 0,00

valore quote ESECUTATO 3 € 40.000,00 non pignorate

valore quote di TERZI € 0,00

In fede

Treviso, li 29.8.2022

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

