

*Dario Sossai*  
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 509/2018

Giudice esecutante: Dott.ssa Alessandra BURRA

Prossima udienza: 7 aprile 2021 ore 10.10

Promosso da:

- [REDACTED]

Contro:

- ESECUTATO 1: [REDACTED]
- ESECUTATO 2: [REDACTED]

E con l'intervento di:

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

**LOTTO 1**

---

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

1



# *Dario Sossai*

## geometra

### Sommario

<b>LOTTO 1 - COMUNE DI TREVISO – fondo agricolo .....</b>	<b>3</b>
Fg 33- mp 226-228-48-53-54-55-35-36 .....	3
<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI .....</b>	<b>3</b>
<b>2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .....</b>	<b>4</b>
<b>3) DESCRIZIONE DEI BENI.....</b>	<b>6</b>
<b>4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA .....</b>	<b>7</b>
<b>5) CONFORMITA' CATASTALE .....</b>	<b>7</b>
<b>6) SERVITU' .....</b>	<b>7</b>
<b>7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO.....</b>	<b>8</b>
<b>8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE .....</b>	<b>8</b>
<b>9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....</b>	<b>9</b>
<b>10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE .....</b>	<b>13</b>



# Dario Sossai

## geometra

### LOTTO 1 - COMUNE DI TREVISO – fondo agricolo

Fg 33- mp 226-228-48-53-54-55-35-36

#### PREMESSA

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 rispettivo Comune di appartenenza, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

#### 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il lotto è sito nel Comune di Treviso (TV) con l' accesso da Via Postumia s.n.c., una cinquantina di metri prima dell' intersezione con Via Cittanova in direzione EST. I beni vengono catastalmente così identificati:

#### COMUNE DI TREVISO - C.T. – fg 33 (ALL.1)

mp 226 – semin., cl.2, are 05, ca 65, RD €5,37, RA €2,92;

mp 228 – semin.arbor, cl.2, are 00, ca 80, RD €0,76, RA €0,41;

mp 48 – semin.arbor, cl.2, are 93, ca 69, RD €89,52, RA €48,39;

mp 53 – semin.arbor, cl.2, are 90, ca 18, RD €85,73, RA €46,57;

mp 54 – semin.arbor, cl.4, are 09, ca 40, RD €5,80, RA €2,91;

mp 55 – semin.arbor, cl.2, are 12, ca 00, RD €11,41, RA €6,20;

mp 35 – P.AA, semin, cl.2, are 95, ca 00, RD €90,31, RA €49,06

P.AB, semin.arbor, cl.4, are 13, ca 85, RD €8,54, RA €4,29;

mp 36 – semin, cl.2, ha 1, are 86, ca 78, RD €177,57, RA €96,46.

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 lotto in oggetto confina a NORD con i mp 23, 533, 1098, 966, 24, 537, 818, 538, a SUD con la strada pubblica Via Postumia, ad EST con i mp 39, 49, 50e ad OVEST con i mp 81, 45, 47, 46, 805, 41.

### **2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Gli immobili risultano intestati all'ESECUTATO 2 per l'intero del diritto di proprietà in forza dei seguenti atti:

- Atto di Compravendita del 18.1.2008 rep.87857 a firma del notaio Ada Stiz di Treviso, trascritto a Treviso il 30.1.2008 ai nn.3695/2412, con il quale l'ESECUTATO 2 diventa pieno proprietario per l'intero dei mp 226, 228, 48, 53, 54 e 55 (ALL.2);
- Atto di Compravendita del 12.5.2003 rep.149384 a firma del notaio Domenico Curione di Treviso, trascritto a Treviso il 22.5.2003 ai nn.19832/13343, con il quale l'ESECUTATO 2 diventa pieno proprietario per l'intero dei mp 35 e 36 (ALL.3);

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli esecutati e agli immobili pignorati:

- **ISCRIZIONE** del 14.3.2017 nn.8757/1390: **IPOTECA GIUDIZIALE** di € 550.000,00 di cui capitale € 483.776,40, derivante da decreto ingiuntivo del 11.3.2016 rep.859 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Bolzano, contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in

---

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

oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5803 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;

- TRASCRIZIONE del 13.9.2018 nn.31838/22524 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 11.8.2018 rep.7245 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Bolzano, contro gli ESECUTATI e gravante sui bene in oggetto.

- ISCRIZIONE del 28.9.2018 nn.33520/5668: IPOTECA GIUDIZIALE di € 150.000,00 di cui capitale € 104.015,48 derivante da decreto ingiuntivo del 17.9.2018 rep.3011 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Treviso (domicilio c/o avv. Gyulai), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5804 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;

- ISCRIZIONE del 28.9.2018 nn.33521/5669: IPOTECA GIUDIZIALE di € 50.000,00 di cui capitale € 33.998,68 derivante da decreto ingiuntivo del 17.9.2018 rep.3011 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Treviso (domicilio c/o avv. Gyulai), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5805 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;



# *Dario Sossai*

## geometra

➤ ISCRIZIONE del 13.11.2018 nn.40082/6887: IPOTECA GIUDIZIALE di € 100.000,00 di cui capitale € 56.785,77 derivante da decreto ingiuntivo del 8.10.2018 rep.3220 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Silea (TV) (domicilio non indicato), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5806 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;

### 3) DESCRIZIONE DEI BENI

I terreni che compongono il lotto in oggetto vengono localizzati lungo Via Postumia del Comune di Treviso (TV) ed il loro accesso dalla strada pubblica è posto ad una cinquantina di metri dall'intersezione con Via Cittanova, in direzione EST.



Nel loro insieme rappresentano un fondo agricolo destinato alla coltivazione di seminativi che si estende su una superficie catastale



# *Dario Sossai*

## geometra

di oltre 5 ettari (50.735 mq), presenta una forma discretamente regolare ed una giacitura tale da classificarlo come terreno piano. Si rimanda alla consultazione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata per una maggiore comprensione dello stato di fatto.

#### **4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA**

Dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi vigente del comune di Treviso (TV), si rileva che gli immobili del lotto in oggetto ricadono nell'area di intervento classificata come Zona Omogenea "E" - Zona agricola, disciplinata dall'art. 85 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

Inoltre, dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale e sulla base di quanto potuto accertare nel corso del sopralluogo, il fondo in oggetto è da ritenersi conforme alle disposizioni urbanistiche riportate nell'allegato CDU (ALL. 4).

#### **5) CONFORMITA' CATASTALE**

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta in ordine e rende chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.

#### **6) SERVITU'**

A seguito di accertamenti svolti presso la conservatoria RRII, sono stati rinvenuti i seguenti atti riguardanti servitù attive e passive in capo agli immobili del lotto in oggetto:

- servitù passiva di passaggio costituita con atto trascritto in data 10.11.1962 ai nn.16496/14773 lungo il confine NORD-OVEST del mp 35;



# *Dario Sossai*

## geometra

- servitù passiva di passaggio costituita con atto del 12.5.2003 rep.149384 a firma del notaio Domenico Curione di Treviso, trascritto a Treviso il 22.5.2003 ai nn.19832/13343, su di una fascia larga 6 ml lungo il confine SUD-OVEST del mp 36 al solo scopo di consentire l'inversione di marcia dei mezzi agricoli usati per la coltivazione dei confinanti mp 46 ed 805;
- servitù passiva di passaggio costituita con atto del 18.1.2008 rep.87856 a firma del notaio Ada Stiz di Treviso, lungo tutto il confine EST con il mp 50 e per una larghezza di ml 6,8, con qualsiasi mezzo e senza possibilità di sosta, a favore dei mp 39 e 40.

Oltre a quanto sopra rinvenuto, non risulta necessaria la costituzione di ulteriori servitù a carico dei beni in oggetto.

### **7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO**

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Treviso, 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 risultano intestati all'ESECUTATO 2 per l'intero del diritto di proprietà, sono da lui condotti e svolte le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rinvenuti contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

Per quanto riguarda la divisibilità è stato tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione d'uso degli immobili in oggetto ed il sottoscritto ha ritenuto utile la formazione del





# Dario Sossai

## geometra

presente lotto vendibile, in quanto l'insieme dei mappali rappresenta un fondo agricolo dalla forma discretamente regolare ed avente una superficie coltivabile prossima ai 5 ettari.

Quindi, si ritiene che tali caratteristiche possano aumentarne l'appetibilità nell'ambito dell'odierno mercato immobiliare agricolo.

### 9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

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

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia 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"*.

---

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



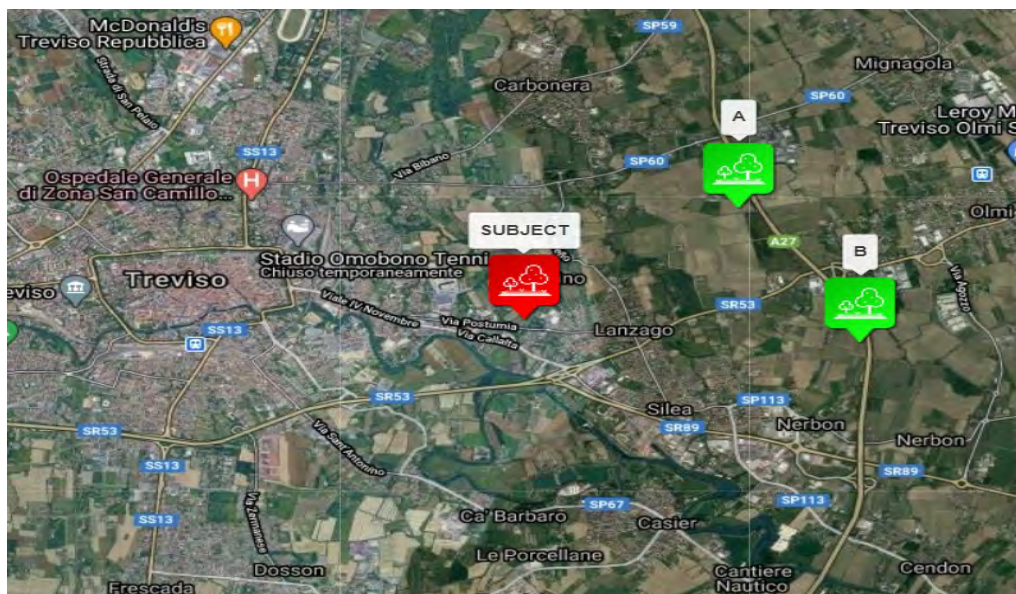
# Dario Sossai

## geometra

Il *valore di mercato* del fondo in oggetto è stato determinato mediante l'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione adottando un procedimento nominato Market Comparison Approach (MCA), il quale si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo, provvedendo a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento facilmente quantificabile nel mercato.

10

Le indagini di mercato sono state svolte mediante l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, a seguito delle quali sono stati individuati due fondi effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso segmento di mercato dell'unità in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.



- fondo A - compravenduto ad € 290.000 il 6.6.2019, rep.16222 a firma del Notaio Marco Tottolo;

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

- fondo B - compravenduto ad € 140.000 il 14.12.2018, rep.1900 a firma del Notaio Costanza Innocenti;

Pertanto, alla luce dei dati emersi, si è ritenuto di approcciare alla stima adottando il Market Comparison Approach (MCA), ponendo in relazione i fondi comparabili sopra elencati con il fondo oggetto di valutazione, prendendo in esame le caratteristiche superficiali ed attribuendo ad ognuna di esse un determinato indice mercantile di ragguglio.

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

11

TERRENI A SEMINATIVO			
MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 290.000,00	€ 140.000,00	
SUP. CATASTALE [mq]	40.224,00	18.366,00	50.735,00
SUP. PRODUTTIVA [mq]	36.374,00	16.816,00	46.505,00
SUP. TARE E INCOLTI [mq]	3.850,00	1.550,00	4.230,00

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRODUTTIVA [mq]	1,00		
SUP. TARE E INCOLTI [mq]	0,10		
SUP. COMM. [mq]	36.759,00	16.971,00	46.928,00
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 7,89	€ 8,25	

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



# Dario Sossai

## geometra

ANALISI PREZZI MARGINALI		
PREZZO MARGINALE	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>
SUP. PRODUTTIVA [€/mq]	€ 7,89	€ 7,89
SUP. TARE E INCOLTI [€/mq]	€ 0,79	€ 0,79

A questo punto, per ogni caratteristica di ciascun comparabile viene effettuato un aggiustamento che equivale al prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica considerata e la differenza della stessa caratteristica tra l'immobile oggetto di stima ed i comparabili.

12

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI	
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PREZZO [€]	€ 290.000,00	€ 140.000,00
SUP. PRODUTTIVA [€]	€ 79.925,73	€ 234.223,18
SUP. TARE E INCOLTI [€]	€ 299,79	€ 2.114,31
PREZZI CORRETTI [€]	€ <b>370.225,52</b>	€ <b>376.337,50</b>

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai valori degli immobili, si ottengono i valori corretti degli immobili comparabili che rappresentano il valore ipotetico dell'immobile da valutare come derivato dalle corrispondenti comparazioni con l'immobile di confronto. Concettualmente, i valori corretti raffigurano i più probabili valori che avrebbe spuntato sul mercato il fondo da valutare se fosse stato al posto di quelli di confronto, quindi, considerato che la divergenza tra i due valori corretti (1,65%) risulta trascurabile, si ritiene che il più probabile valore di mercato del fondo oggetto di valutazione sia pari alla media tra i due valori ricavati.

Perciò, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte,



# *Dario Sossai*

## geometra

il più probabile valore di mercato del fondo in oggetto viene stimato pari ad € **373.281,51**, che sulla base della propria superficie catastale corrisponde ad un valore unitario di €/mq **7,36**.

### **10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE**

Nel caso in oggetto, sulla base degli accertamenti svolti, si ritiene che gli adeguamenti analitici al valore del bene con riferimento all'assenza della garanzia per vizi del bene, agli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, allo stato d'uso e manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili e alle spese condominiali insolute, consistono nei seguenti abbattimenti percentuali del valore stimato, così di seguito quantificati:

- ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI -10%

Totale percentuale **-10%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad €335.3953,36 arrotondato ad € **336.000,00** (trecentotretaseimila/00).

In fede

Treviso, lì 7 marzo 2021

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

