Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Dario Sossai geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

<u>CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI</u> <u>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 509/2018</u>

Giudice esecutante: <u>Dott.ssa Alessandra BURRA</u>

Prossima udienza: 7 aprile 2021 ore 10.10

Promosso da:

• ____

Contro:

- ESECUTATO 1:
- ESECUTATO 2:

E con l'intervento di:

LOTTO 2

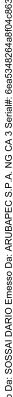


Firmato Da: SOSSAI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ea5348264a8f04c8632a4a256babafb

Dario Sossai geometra

Sommario

LOTTO 2 - COMUNE DI TREVISO – fondo agricolo3	}
Fg 48- mp 1651-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1661-1796-1798- 18003	
PREMESSA3	}
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI3	}
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI4	ļ
3) DESCRIZIONE DEI BENI6	į
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA6	į
5) CONFORMITA' CATASTALE	,
6) SERVITU',	,
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	,
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE7	,
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	ļ
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	ļ



LOTTO 2 - COMUNE DI TREVISO — fondo agricolo Fg 48- mp 1651-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1661-1796-1798-1800

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 Zermanese s.n.c., difronte alla ex caserma "Silvio Serena". I beni vengono catastalmente così identificati:

COMUNE DI TREVISO - C.T. - fg 48 (ALL.1)

- mp 1651 semin.arbor, cl.2, are 40, ca 69, RD €38,88, RA €21,01;
- mp 1653 semin.arbor, cl.2, are 00, ca 56, RD €0,53, RA €0,28;
- mp 1654 semin.arbor, cl.2, are 32, ca 40, RD €30,96, RA €16,73;
- mp 1655 semin.arbor, cl.2, are 00, ca 60, RD €0,57, RA €0,31;
- mp 1656 semin.arbor, cl.2, are 09, ca 20, RD $\{0.8, 7.8, RA\}$
- mp 1657 semin.arbor, cl.2, are 09, ca 20, RD €8,79, RA €4,75;
- mp 1658 semin.arbor, cl.2, are 25, ca 60, RD €24,46, RA €13,22;
- mp 1661 semin.arbor, cl.2, are 25, ca 28, RD €24,15, RA €13,06;
- mp 1796 semin.arbor, cl.2, are 00, ca 55, RD €0,53, RA €0,28;
- mp 1798 semin.arbor, cl.2, are 17, ca 89, RD €17,09, RA €9,24;
- mp 1800 semin.arbor, cl.2, are 39, ca 34, RD €37,59, RA €20,32.

R

Il lotto in oggetto confina a NORD con i mp 1093, 1095, 799, 1814, 1797, a SUD con i mappali 1369, 1659, 1504, ad EST con i mp 207, 1998, 1994 e ad OVEST con la strada pubblica Via Zermanese.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili risultano intestati all'ESECUTATO 2 per l'intero del diritto di proprietà in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del 3.5.2004 rep.151043 a firma del notaio Domenico Curione di Treviso, trascritto a Treviso il 14.5.2004 ai nn.20309/13039, con il quale l'ESECUTATO 2 acquisisce la piena proprietà dei terreni in oggetto (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 iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli esecutati ed 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

con sede in

Bolzano, contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5803 del 19.11.2020 per restrizione di beni, <u>non</u> 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

R

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

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, <u>non</u> 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
 - 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, <u>non</u> avente ad oggetto i beni pignorati;
- ➤ 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

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, <u>non</u> avente ad oggetto i beni pignorati;

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Il fondo agricolo in oggetto è sito in Via Zermanese s.n.c., difronte alla ex caserma "Silvio Serena", si estende su una superficie catastale di 20.131 mq ed è destinato alla coltivazione di seminativi.



Presenta forme regolari ed una buona giacitura, ma si rimanda alla consultazione della DOCUMETAZIONE 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.

R

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

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.3).

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 preso la conservatoria RRII, non sono stati rinvenuti atti riguardanti servitù attive e passive in capo agli immobili del lotto in oggetto e non risulta necessaria la costituzione di ulteriori servitù.

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 l'aumento volumetrico è consentito <u>limitatamente all'imprenditore agricolo</u>, titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui all'art. 44 della L. R. 11/2004, nonché, in deroga a tali requisiti, <u>ai giovani agricoltori</u>.

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.

Firmato Da: SC

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



Per quanto riguarda la divisibilità è stato tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione d'uso degli immobili in oggetto e trattandosi di un fondo agricolo di oltre due ettari con forma e giacitura regolari, il sottoscritto ha ritenuto utile la formazione del presente lotto vendibile, ritenendo tali caratteristiche appetibili nell'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'Eurpean Valutation 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 consentono l'ordinaria alienazione nel periodo di

R

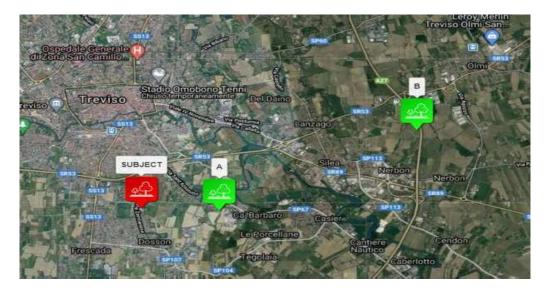
tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

Il valore di mercato del bene completato è stato determinato mediante l'applicazione degli Standard Internazionali Valutazione adottando un procedimento nominato Comparison Approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo, integrato al Sistema di Stima (SS) basato su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti. Mentre l'MCA provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento facilmente quantificabile nel mercato, il Sistema di Stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative per le quali non esiste una unità di misura nel mercato o per le quali la stima risulterebbe complessa, soggettiva e comunque imprecisa.

Le indagini di mercato sono state svolte mediante l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, a seguito delle quali sono stati individuati 2 fondi effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso segmento di mercato dell'unità in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.

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





- fondo A compravenduto ad € 93.474 il 9.5.2019, rep.1748 a
 firma del Notaio Carla Saccardi;
- fondo B compravenduto ad € 290.000 il 6.6.2019, rep.16222 a firma del Notaio Marco Tottolo;

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

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



TERRENI A SEMINATIVO								
MARKET COMPARISION APPROACH								
TABE	TABELLA DEI DATI							
PREZZO E CARATTERISTICA	CON	/IPARABILE A	COI	MPARABILE B	SUBJECT			
PREZZO [€]	€	93.474,00	€	290.000,00				
SUP. CATASTALE [mq]		15.579,00		40.224,00	20.131,00			
SUP. PRODUTTIVA [mq]		13.929,00		36.374,00	18.981,00			
SUP. TARE E INCOLTI [mq]		1.650,00		3.850,00	1.150,00			

INDICI MERCANTILI				
INDICE E INFO	COEFF.			
SUP. PRODUTTIVA [mq]	1,00	D		
SUP. TARE E INCOLTI [mq]	0,10)		
SUP. COMM. [mq]	14.094,00)	36.759,00	19.096,00
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 6,63	€	7,89	

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

ANALISI PREZZI MARGINALI						
PREZZO MARGINALE p()A p()B						
SUP. PRODUTTIVA [€/mq]	€	6,63	€	6,63		
SUP. TARE E INCOLTI [€/mq]	€	0,66	€	0,66		

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.

TABELLA DI VALUTAZIONE							
	VALORI						
PREZZI E CARATTERISTICHE	COMPARABILE A COMPARABILE E						
PREZZO [€]	€	93.474,00	€	290.000,00			
SUP. PRODUTTIVA [€]	€	33.505,79	-€	115.353,57			
SUP. TARE E INCOLTI [€]	-€	331,61	-€	1.790,69			
PREZZI CORRETTI [€]	€	126.648,18	€	172.855,74			

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai valori degli immobili, si ottengono i valori corretti degli immobili comparabili che

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



rappresentano il valore ipotetico dell'immobile da valutare come derivato dalle corrispondenti comparazioni con gli immobili di confronto. Concettualmente, i valori corretti raffigurano i più probabili valori che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quelli di confronto.

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

Infatti, prendendo in esame determinati aspetti qualitativi dell'immobile oggetto di valutazione e ponendoli in relazione con quelli degli immobili posti a confronto, si andrà a determinare il prezzo marginale di ogni caratteristica qualitativa posta a sistema e, di conseguenza, a determinare il più probabile valore dell'immobile da stimare.

Ciò premesso, analizzate le caratteristiche degli immobili comparabili e confrontate con quelle dell'immobile da stimare, sono emerse sostanziali differenze nella loro accessibilità dalla via pubblica, in quanto il subject ed il fondo comparabile B hanno lo sbocco diretto sulla via pubblica, a differenza del fondo A che

Firmato Da: SOSSAI D.

invece è accessibile attraverso un percorso di quasi 500 ml su carrareccia, cosicché, prendendo a riferimento una scala di merito cha va da 1 a 5 (mediocre - ottimo), possono essere attribuiti i relativi coefficienti come indicato nella seguente tabella.

TABELLA DEI DATI							
prezzo e caratteristiche qualitative COMPARABILE A COMPARABILE B SUBJECT							
VALORE [€]	€	126.648,18	€	172.855,74	-		
ACCESSIBILITA' AL FONDO							
[5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]		2		5	5		

SOLUZION	IE DEL SISTEMA DI STI	MA		
ACCESSIBILITA' AL FONDO			€	15.402,52

Pertanto, la soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti delle caratteristiche qualitative ed il vettore dei prezzi, determina il prezzo marginale di ogni caratteristica qualitativa.

Ne consegue che la somma dell'aggiustamento, data dal prodotto tra il prezzo marginale e la differenza di caratteristica tra il subject ed ogni comparabile, conduce ai valori corretti di ogni comparabile, che rappresentano il più probabile valore attribuibile all'immobile da stimare.

TABELLA DEI DATI							
prezzo e caratteristiche qualitative COMPARABILE A COMPARABILE B SUBJECT							
VALORE [€]	€	126.648,18	€	172.855,74	-		
ACCESSIBILITA' AL FONDO							
[5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]		2		5	5		

Perciò, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte, il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto viene stimato pari ad € 172.855,74, che sulla base della propria superficie catastale corrisponde ad un valore unitario di €/mq 7,44.



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 rifermento 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 <u>valore di vendita forzata</u> del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 155.570,16 arrotondato ad € **155.000,00** (centocinquantacinquemila/00).

In fede

Treviso, lì 18 novembre 2020

L'Esperto Stimatore Geom. Dario Sossai

