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]

LOTTO 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

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

Sommario

LOTTO 7 - COMUNE DI CASALE SUL SILE – fondo agricolo 3

Fg 6 – mp 36-37-371-372-378-381-382 3

PREMESSA 3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI 3
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 4
3) DESCRIZIONE DEI BENI 6
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA 8
5) CONFORMITA' CATASTALE 9
6) SERVITU' 9
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO 10
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE 10
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE 11
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE 18

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

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

LOTTO 7 - COMUNE DI CASALE SUL SILE – fondo agricolo

Fg 6 – mp 36-37-371-372-378-381-382

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 fondo agricolo è sito nel Comune di Casale sul Sile (TV) e viene localizzato nella zona SUD-EST del quadrilatero stradale formato dal Passante di Mestre, Via Capitello, la S.P.63 e/o Via Schiavonia Conscio e Via Zermanesa. I mappali vengono catastalmente così identificati:

COMUNE DI CASALE SUL SILE - C.T. – fg 6 (ALL.1)

mp 36 – P.AA, semin., cl.3, are 50, ca 00, RD €32,28, RA €16,78;

P.AB, semin.arbor, cl.3, are 05, ca 80, RD €3,74, RA €1,95;

mp 37 – semin., cl.3, are 52, ca 15, RD €33,67, RA €17,51;

mp 371 – semin., cl.1, ha 1, are 14, ca 02, RD €111,88, RA €58,89;

mp 372 – semin.arbor, cl.2, ha 2, are 26, ca 49, RD €198,85, RA €105,28;

mp 378 – semin.arbor, cl.3, are 80, ca 13, RD €51,73, RA €26,90;

mp 381 – semin., cl.3, are 08, ca 17, RD €5,27, RA €2,74;

mp 382 – semin., cl.3, are 03, ca 25, RD €2,10, RA €1,09;

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

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

L'intero lotto confina a NORD e ad OVEST con il fossato, a SUD con i mp 373, 380 e ad EST con i mp 38, 39, 385, 370.

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 26.9.2000 rep.145432 a firma del notaio Domenico Curione di Treviso, trascritto a Treviso il 11.10.2000 ai nn.38078/26695, con il quale l'ESECUTATO 2 diventa pieno proprietario dei mp 36 e 37 (ALL.2);
- Atto di Compravendita del 20.11.1997 rep.141078 a firma del notaio Domenico Curione di Treviso, trascritto a Treviso nn.35530/25455, con il quale l'ESECUTATO 2 diventa pieno proprietario degli ex mp 49, 51, 52 e 53, i quali, a seguito dei frazionamenti del 28/11/2007 protocollo n. TV0501761 in atti dal 28/11/200 e del 11/10/2011 protocollo n. TV0360776 in atti dal 11/10/2011 hanno generato gli attuali mappali 371-372-378-381-382, oltre ad altri espropriati per pubblica utilità al fine della realizzazione del Passante di Mestre (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]

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

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

[redacted]. 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, 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] 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] 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] con sede in Treviso (domicilio c/o avv. Gyulai), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto.

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

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

Si segnala ANNOTAZIONE n.5805 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non 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 [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

Il fondo agricolo si estende su una superficie di 54.000 mq, è sito nel Comune di Casale sul Sile (TV) ed il suo diritto di accesso è garantito da una stradina laterale inghiaiata di Via Schiavonia Conscio all'altezza del civico 21, che si sviluppa in direzione SUD

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

lungo i confini dei mp 140, 145, 144, 165, ecc., di proprietà di terzi, per poi assumere le caratteristiche di una carrareccia e proseguire nel mezzo del mp 167, anch'esso di proprietà di terzi, fino ad intersecare e superare il fossato che individua il confine NORD del mp 36.

Si segnala che nel corso dei sopralluoghi il lotto in oggetto è risultato accessibile anche dal confine SUD con il mp 373, di proprietà del Demanio, percorrendo un tratto di stradina inghiaiata avente origine dalla viabilità di servizio del "Passante di Mestre" collegata alla rotatoria di Via Zermanesa.

Da come si evince dalla DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allega, alla quale si rimanda per una maggiore comprensione dei percorsi di accesso e dello stato di fatto, i terreni sono destinati alla coltivazione di seminativi, ma solo le aree rappresentate dai mp 36 e 37 risultano recentemente coltivate, mentre le superfici degli altri mappali appaiono trascurate ed incolte, con particolare riferimento alla gran parte della superficie del mappale 372, 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

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

presenta una vastità di cumuli di terreno ricoperti da vegetazione spontanea. Infatti, in prossimità del confine tra i mp 372, 373 ed il fossato, sono evidenti i segni di passaggio di automezzi che presumibilmente hanno depositato il materiale di riporto all'interno del fondo in oggetto.

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi vigente del comune di Casale sul Sile (TV), si rileva che gli immobili del lotto in oggetto ricadono in *zona agricola* e dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale è stata riscontrata la seguente pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di perizia:

- D.I.A. n.15721 del 24.2.2010 prot.3429 per *"sistemazione agraria di un fondo agricolo"* (ALL.4);

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati e constatato l'effettivo stato di fatto del fondo, si evince che le opere previste sono state eseguite solo in minima parte e dovranno essere completate. Infatti, il quantitativo di terreno di riporto previsto dal progetto è pari a circa 35.000 mc, mentre in loco risulta depositato un quantitativo non superiore ai 15.000 mc.

Per quanto riguarda il materiale di riporto rilevato nel corso del sopralluogo, si evidenzia la circostanza che, 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 sulla tipologia e provenienza del materiale rinvenuto, se non rimandare a quanto

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

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

allegato alla menzionata pratica edilizia agli atti del Comune di Casale sul Sile.

Ciò premesso, sulla base di quanto potuto accertare, il sottoscritto ritiene che il fondo sia da ritenersi conforme alle disposizioni urbanistiche riportate nell'allegato CDU (ALL.5).

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, sono stati rinvenuti i seguenti atti riguardanti servitù attive e passive in capo agli immobili del lotto in oggetto:

- servitù **passiva** di passaggio con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso, lungo una carreggiata larga 3 ml in adiacenza dei confini EST e SUD del mp 36 e del confine OVEST del mp 37, a favore dell'attuale mp 372 (ex mp49), e
- servitù **attiva** di passaggio con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso, lungo la carreggiata larga 5 ml che attraversa il mappale 167 (ex mp26), a favore dei mp 36 e 37, entrambe costituite con Atto di Compravendita del 9.11.1965 rep. 24695 a firma del notaio Gustavo Franco e trascritto a Treviso il 25.11.1965 ai nn.16904/15490;
- servitù **passiva** di elettrodotto su una fascia di terreno larga 40 ml, di cui 15 ml determinati dalla proiezione degli 11 conduttori aerei e 25 ml dalle zone di rispetto laterali a favore di ENEL,

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

costituita con Atto trascritto a Treviso il 19.11.1973 ai nn.22568/19770;

- servitù **passiva** di metanodotto per tubazione interrata a circa 130 cm che interseca il mp 36, a favore di SNAM, costituita con Atto trascritto a Treviso il 20.4.1994 ai nn.9975/7613;
- servitù **passiva** di metanodotto per tubazione interrata che prosegue in continuità al metanodotto di cui alla precedente servitù, costituita con Atto trascritto a Treviso il 22.12.2006 ai nn.63238/36572.

Oltre a quanto sopra, nulla è emerso riguardo a servitù riguardanti l'accessibilità del fondo dal confine SUD attraverso la viabilità di servizio della rete autostradale, pertanto, sulla base di quanto potuto accertare e sulla base di quanto sopra accertato, il sottoscritto ritiene che non sia necessaria la costituzione di ulteriori servitù.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Casale sul Sile, 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 ed attualmente sono utilizzati da terzi in forza di contratto di comodato d'uso gratuito, presumibilmente non opponibile a terzi, stipulato in data 28.7.2010 e registrato a Treviso

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

il 3.11.2010 con n.9596 serie 3 (ALL.6). Si segnala che la durata del contratto non è stata indicata.

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 presente lotto vendibile, in quanto l'unico diritto di accesso accertato a favore dei terreni del lotto viene esercitato esclusivamente da NORD attraverso la stradina, prima inghiaiata e successivamente sterrata, avente origine da Via Schiavonia Conscio all'altezza del civico 21 e che giunge fino ai margini del confine NORD del mp 36.

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 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*

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

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

Come già anticipato, su gran parte dell'area interessata dal mappale 372 risulta depositato un quantitativo di terreno pari a circa 15.000 mc, parte dell'intero quantitativo di materiale di riporto previsto per la rigenerazione agraria dell'intero fondo, e quindi risulta necessita l'esecuzione di ulteriori ed importanti lavorazioni.

Tale circostanza pregiudica la comparazione con altri fondi recentemente scambiati ed allo stesso tempo impone l'adozione di un procedimento estimativo denominato *Valore di Trasformazione*.

Il valore di trasformazione è un aspetto economico derivato dalla differenza tra il più probabile *valore di mercato del bene prodotto e/o trasformato e/o completato* ed il *costo di riqualificazione e/o di trasformazione e/o di completamento*. Questo criterio, generalmente, viene adottato nelle casistiche riguardanti la stima delle aree edificabili, degli immobili da ristrutturare e/o riqualificare e degli immobili suscettibili ad un cambio d'uso, tra le quali rientra anche l'insieme degli immobili in oggetto.

Ma fatta questa premessa, però, è opportuno dare una chiara definizione dei due dati mancanti, contestualizzata al caso oggetto

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

di stima: il valore di mercato del bene prodotto ed il costo di trasformazione.

Per *valore di mercato del bene completato* è da intendersi il più probabile valore del fondo agricolo ipoteticamente rigenerato, mentre, per quanto riguarda il *costo di completamento* si tratta di stimare e/o determinare tutti i costi necessari per renderlo coltivabile e produttivo.

Il *valore di mercato del bene completato* è stato determinato mediante l'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione adottando un procedimento nominato Market 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 e che provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento facilmente quantificabile nel mercato.

Mentre, per *costo di completamento*, invece, si intende l'importo complessivo di spese ed oneri tutti necessari per condurre i terreni ad uno stato coltivabile e produttivo, tra cui: i costi di fornitura, movimentazione e spianamento del terreno, la realizzazione di scoline, i costi di progettazione, sicurezza e direzioni lavori, gli eventuali oneri amministrativi comunali, gli eventuali oneri finanziari e di intermediazione, nonché l'utile spettante al promotore dell'investimento.

C'è da aggiungere, inoltre, che gli Standard Internazionali stabiliscono che, nell'ambito del procedimento di stima del valore di trasformazione, si debbano prendere in considerazione le

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

destinazioni d'uso alternative rispetto a quella attuale e valutare e/o stabilire quale possa essere la più conveniente. Infatti, il cosiddetto *highest and best use*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che restituisce, e/o restituirebbe, il maggior valore tra gli usi prospettati. Infatti, analizzato il mercato della zona e gli strumenti urbanistici, il sottoscritto ha ritenuto di non ipotizzarne altri, in quanto lo strumento urbanistico e la collocazione dei terreni non permetto altri usi oltre a quello agricolo.

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 immobili effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso segmento di mercato dell'unità in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.

- <u>fondo A</u> - compravenduto ad € 89.000 il 5.12.2018, rep.1596 a firma del Notaio Nicolò Giopato;
- <u>fondo B</u> - compravenduto ad € 30.800 il 25.1.2021, rep.2967 a firma del Notaio Nicolò Giopato;

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

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 superficiarie ed attribuendo ad ognuna di esse un determinato indice mercantile di ragguaglio e ponendo in relazione gli immobili comparabili sopra elencati con quelli del lotto in oggetto considerati completi di tutte le opere necessarie ad una loro coltivabilità.

Dalla presa visione delle planimetrie allegate agli atti notarili sopra riportati sono state ricavate le caratteristiche superficiarie di ogni immobile comparabile, e ad ogni caratteristica è stato attribuito 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			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	**COMPARABILE A**	**COMPARABILE B**	**SUBJECT**
PREZZO [€]	€ 89.000,00	€ 30.800,00	
SUP. CATASTALE [mq]	11.864,00	4.400,00	54.000,00
SUP. PRODUTTIVA [mq]	10.964,00	3.850,00	48.380,00
SUP. TARE E INCOLTI [mq]	900,00	550,00	5.620,00

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRODUTTIVA [mq]	1,00		
SUP. TARE E INCOLTI [mq]	0,10		
SUP. COMM. [mq]	11.054,00	3.905,00	48.942,00
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 8,05	€ 7,89	

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

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]	€	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.

TABELLA DI VALUTAZIONE				
	VALORI			
PREZZI E CARATTERISTICHE	**COMPARABILE A**		**COMPARABILE B**	
PREZZO [€]	€	89.000,00	€	30.800,00
SUP. PRODUTTIVA [€]	€	295.112,11	€	351.222,54
SUP. TARE E INCOLTI [€]	€	3.722,82	€	3.998,87
PREZZI CORRETTI [€]	**€**	**387.834,93**	**€**	**386.021,41**

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 (0,47%) risulta trascurabile, si ritiene che il più probabile valore di mercato

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

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

del fondo oggetto di valutazione sia dato dalla media tra i due valori ricavati e quindi pari ad **€ 386.928,17**.

Ma come già premesso, per il fondo agricolo in oggetto sono necessarie importanti opere di rigenerazione agraria, che comprendono anche la fornitura di un ulteriore quantitativo di terreno di riporto (circa 20.000 mc), tali da garantirgli una coltivabilità.

I relativi costi sono stati desunti in parte da indagini di mercato ed in parte dal Prezzario Regionale Agroforestale, a seguito delle quali è emerso che la fornitura di terreno vegetale ammonta mediamente ad 8,00 €/mc, mentre per "*la formazione di rilevato utile, compreso costipamento e riprofilatura del terreno eseguito a mano o con mezzi meccanici, compreso l'escavo della rete scolante*" il prezzario regionale attribuisce un prezzo massimo pari a 4,80 €/mc.

Pertanto, tenuto in considerazione dell'entità delle opere, si ritiene di attribuire un costo di 7,00 €/mc per la fornitura del terreno vegetale ed un costo di 4,00 €/mc per la sua lavorazione, come indicato nella seguente tabella, che oltre ad indicare il costo delle opere, rappresenta tutte quelle spese che concorrono alla rigenerazione del terreno, 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.

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

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

COSTI DI RIGENERAZIONE AGRARIA							
costo opere di rigenerazione agraria		volume		costo mq.		totale costi	
	Terreno di riporto	20.000	€	7,00	€	140.000,00	
	spian. livell. terreno	35.000	€	4,00	€	140.000,00	
	TOTALE Coe				**€**	**280.000,00**	
spese tecniche	percentuale su Crr	5,0%	€	14.000,00			
	progetto	40,0%			€	5.600,00	
	sicurezza	20,0%			€	2.800,00	
	d.l.	30,0%			€	4.200,00	
	conformità	10,0%			€	1.400,00	
	TOTALE St				**€**	**14.000,00**	
oneri comunali	Diritti di segreteria				€	200,00	
	TOTALE Oc				**€**	**200,00**	
oneri finanziari	tasso d'interesse medio attuale		anni	finanziamento			
	1,78%		1	€ 294.200,00			
	TOTALE Of				**€**	**5.236,76**	
Spese agenzie immobiliari	percentuale sul venduto		valore del venduto				
	2,50%		€	386.928,17			
	TOTALE Sai				**€**	**9.673,20**	
utile promotore	costo opere	5%		€ 280.000,00	€	14.000,00	
	spese tecniche	5%		€ 14.000,00	€	700,00	
	oneri comunali	5%		€ 200,00	€	10,00	
	oneri finanziari	5%		€ 5.236,76	€	261,84	
	spese agenzie imm.	5%		€ 9.673,20	€	483,66	
	TOTALE Up				**€**	**15.455,50**	
TOTALE costi di rigenerazione agraria (CRA)					**€**	**324.565,46**	

Pertanto, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte, il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, dato dalla differenza tra il più probabile valore del fondo rigenerato ed i complessivi costi di rigenerazione, è pari ad **€ 62.362,71**, che sulla base della propria superficie catastale corrisponde ad un valore unitario di **€/mq 1,15**.

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

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

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 -15%

Totale percentuale **-15%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 53.008,30, arrotondato ad **€ 53.000,00** (cinquantatremila/00).

In fede

Treviso, lì 7 marzo 2021

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

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

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