

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 10



Dario Sossai

geometra

Sommario

LOTTO 10 - COMUNE DI CARBONERA – fondo agricolo	3
Fg 18- mp 391-121	3
PREMESSA	3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	3
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	3
3) DESCRIZIONE DEI BENI.....	5
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	6
5) CONFORMITA' CATASTALE	7
6) SERVITU'	7
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO.....	7
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	8
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	8
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	14



LOTTO 10 - COMUNE DI CARBONERA – fondo agricolo

Fg 18- mp 391-121

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 Carbonera (TV) con l'accesso attraverso una carrareccia in servitù nascente da una laterale di Via Castello in prossimità del civico 16. I beni vengono catastalmente così identificati:

COMUNE DI CARBONERA - C.T. – fg 18 (ALL.1)

mp 391 – semin.arbor, cl.3, are 00, ca 75, RD €0,48, RA €0,27;

mp 121 – semin.arbor, cl.3, ha 1, are 36, ca 94, RD €87,96, RA €49,51;

Il lotto in oggetto confina a NORD con i mp 919, 879, a SUD con i mp 390, 795, ad EST con il mp 613 e ad OVEST con i mp 614, 615.

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 19.9.2008 rep.156612 a firma del notaio Domenico Curione di Treviso, trascritto a Treviso il



Dario Sossai

geometra

30.9.2008 ai nn.37301/23164, con il quale l'ESECUTATO 2 diventa pieno proprietario dei mp 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 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] 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.



Dario Sossai geometra

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;

- 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 ai margini dell'ultimo tratto di carrareccia che nasce dal termine della laterale di Via Castello all'altezza del civico 16 e rappresentano un fondo agricolo destinato alla coltivazione di seminativi che si estende su una superficie catastale di 13.769 mq,



Dario Sossai

geometra

presenta una forma discretamente regolare ed una giacitura tale da classificarlo come terreno piano.



6

Si rimanda alla consultazione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata per una maggiore comprensione del percorso di accesso e dello stato di fatto.

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi vigente del comune di Carbonera (TV), si rileva che gli immobili del lotto in oggetto ricadono all'interno del SISTEMA AMBIENTALE nella componente denominata "MAP – MATRICI A PREVALENTE VALENZA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA, disciplinata dagli artt. 80 ed 83 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



Dario Sossai

geometra

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 presso la conservatoria RRII, l'unico atto riguardante servitù in capo agli immobili del lotto in oggetto risulta il seguente:

- servitù passiva di passaggio costituita con atto di divisione del 19.9.1958 rep.13476 a firma del notaio G.B. Manavello e richiamata all'art.3 dell'atto di compravendita del 23.4.1981 rep.25450 a firma dello stesso notaio, a cavallo del confine SUD dei mappali in oggetto a favore dei fondi confinanti.

Però, si segnala che tutto il margine EST del fondo è interessato da un elettrodotto composto da due pali in calcestruzzo e tre conduttori, e pur non avendo riscontrato trascrizioni di servitù in merito, si ritiene che il fondo in oggetto, e nello specifico il mp 121, possa ritenersi gravato anche da una servitù passiva di elettrodotto lungo il suo margine EST e che 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 Carbonera, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi



Dario Sossai

geometra

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 presente lotto vendibile, in quanto i due mappali rappresentano un fondo agricolo isolato e non accorpabile ad altri terreni pignorati.

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*



Dario Sossai

geometra

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".

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, 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.

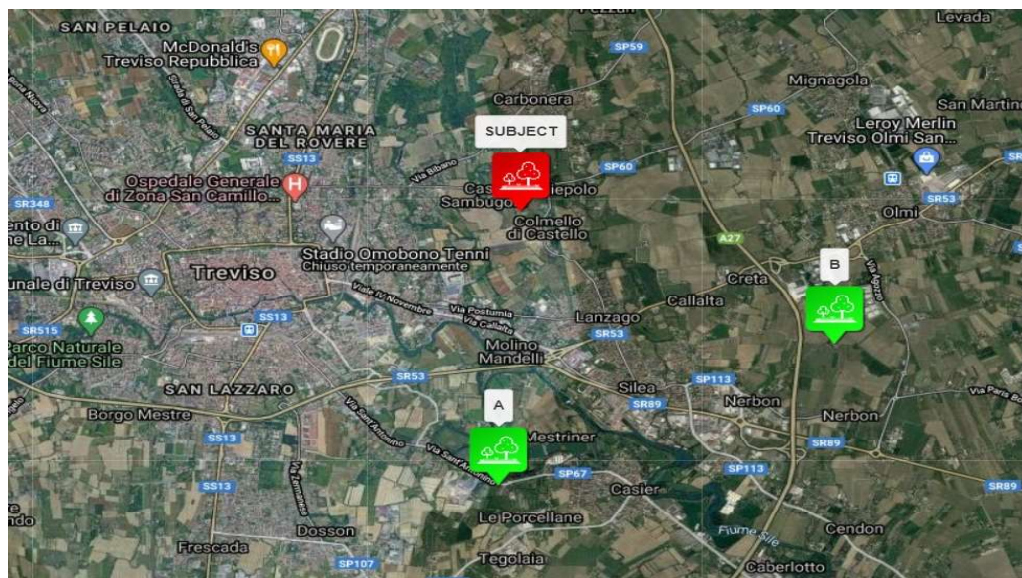
Le indagini di mercato sono state svolte mediante l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, a seguito delle quali sono stati individuati 2 fondi effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso



Dario Sossai

geometra

segmento di mercato dell'unità in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.



10

- fondo A - compravenduto ad € 93.474 il 9.5.2019, rep.1748 a firma del Notaio Carla Saccardi;
- 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) 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 superficiali ed attribuendo ad ognuna di esse un determinato indice mercantile di ragguaglio.

La tabella sotto esposta 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



Dario Sossai

geometra

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 [€]	€ 93.474,00	€ 140.000,00	
SUP. CATASTALE [mq]	15.579,00	18.366,00	13.769,00
SUP. PRODUTTIVA [mq]	13.929,00	16.636,00	12.049,00
SUP. TARE E INCOLTI [mq]	1.650,00	1.730,00	1.720,00

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRODUTTIVA [mq]	1,00		
SUP. TARE E INCOLTI [mq]	0,10		
SUP. COMM. [mq]	14.094,00	16.809,00	12.221,00
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 6,63	€ 8,33	

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		
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI	
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PREZZO [€]	€ 93.474,00	€ 140.000,00
SUP. PRODUTTIVA [€]	-€ 12.468,51	-€ 30.421,83
SUP. TARE E INCOLTI [€]	€ 46,43	-€ 6,63
PREZZI CORRETTI [€]	€ 81.051,92	€ 109.571,54



Dario Sossai

geometra

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 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.

12

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*



Dario Sossai

geometra

via pubblica, in quanto il subject ed il fondo comparabile B hanno lo sbocco diretto sulla via pubblica, a differenza del fondo A che 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.

13

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
VALORE [€]	€ 81.051,92	€ 109.571,54	-
ACCESSIBILITA' AL FONDO [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	1	4	3

SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA			
ACCESSIBILITA' AL FONDO			€ 9.506,54

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 DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 81.051,92		€ 109.571,54
accessibilità al fondo [€]	(3-1)	€ 19.013,08	(3-4)	-€ 9.506,54
VALORE CORRETTO [€]		€ 100.065,00		€ 100.065,00

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 lotto in oggetto viene stimato pari ad € **100.065,00**, che sulla base della propria superficie catastale corrisponde ad un valore unitario di €/mq **7,27**.

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 € 90.058,50 arrotondato ad € **90.000,00** (novantamila/00).

In fede

Treviso, lì 7 marzo 2021

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

