

Dario Sossai

geometra

Sommario

PREMESSA	3
LOTTO 1 – unità residenziale sub 137	4
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	4
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	5
3) DESCRIZIONE DEI BENI	7
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	11
5) CONFORMITA' CATASTALE	15
6) SERVITU'	16
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO .	17
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	17
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	20
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	26
LOTTO 2 – unità direzionale sub 166	28
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	28
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	28
3) DESCRIZIONE DEI BENI	31
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	35
5) CONFORMITA' CATASTALE	37
6) SERVITU'	37
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO .	38
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	38
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	40
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	47



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott. Leonardo BIANCO, con provvedimento del 16.6.2024, disponeva la ripresa delle operazioni peritali sospese con ordinanza del 4.12.2019, confermando l'incarico conferito al sottoscritto geom. Dario Sossai con provvedimento del 24.7.2019, al quale, in data 31.7.2019, è seguita la trasmissione, in modalità telematica, dell'atto di accettazione di incarico e giuramento.

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 Comune di Treviso, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

Preso atto dei contenuti del quesito posto dal G.E., il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali e procedeva ad un primo sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 12.11.2019 e ad un secondo sopralluogo in data 17.10.2024, a seguito dei quali, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di due lotti vendibili:

COMUNE DI TREVISO

C.U. sez. F – foglio 1 / C.T. foglio 31

LOTTO 1 - Mp 1946 sub 137 (appartamento P4-5)

LOTTO 2 - Mp 1946 sub 166 (ufficio P2)



Dario Sossai

geometra

LOTTO 1 – unità residenziale sub 137

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il bene pignorato viene localizzato nel Comune di Treviso, in Viale IV Novembre al civico 70/D e viene catastalmente così identificato:

Comune di Treviso (TV) (ALL.1)

CATASTO TERRENI – foglio 31

- mp 1946 – Ente Urbano, are 45, ca 66;

N.C.E.U. – sez. F - foglio 1

- mp 1946 sub 137, cat. A/2, cl.4, 6 vani, mq 126, RC €666,23, P4-5;

è compresa la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi degli artt.1117 e ss. c.c., così come descritte nel regolamento di condominio che, con annesse le relative tabelle millesimali fornite dall'Amministratore (ALL.2), si trova allegato all'atto del 4.8.2010 rep.143139 a firma del notaio Pasquale Santomauro, trascritto a Treviso il 4.8.2013 ai nn.29961/18560.

L'unità abitativa, al piano quarto, confina a NORD con il sub 173 (vano scala), ad EST e ad OVEST con la proiezione dell'area scoperta condominiale, a SUD con il sub 138, SOPRA con il proprio quinto piano e SOTTO con il sub 135; mentre il quinto ed ultimo piano confina a NORD con i sub 157 e 136, ad EST e ad OVEST con la proiezione dell'area scoperta condominiale, a SUD con il sub 138 e SOTTO con il proprio quarto piano.

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

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati all'ESECUTATO **per l'intero del diritto di proprietà**, in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del 21.9.2006 rep.34352, a firma del notaio Mario De Simone di Forlì, trascritto a Treviso il 27.9.2006 ai nn.48095/27257, nel quale vengono citati come oggetto di compravendita i mappali 624 sub 1 e 2 ed il mp 1712, che con la loro soppressione hanno generato il mappale in oggetto (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 contro l'esecutato e gravanti i beni in oggetto:

- TRASCRIZIONE del 14.7.2006 nn.35921/20877: CONVENZIONE EDILIZIA (ALL.4) - Atto notarile pubblico del notaio Ada Stiz di Treviso, rep.85026 del 16.6.2006 a favore di COMUNE DI TREVISO e gravante sui beni oggetto di perizia;
- ISCRIZIONE del 27.9.2006 nn.48096/12301: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO (€ 12.600.000, di cui capitale € 7.000.000) - Atto notarile pubblico del notaio Mario De Simone di Forlì, rep.34353 del 21.9.2006 a favore di VENETO BANCA SCPA con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia;



Dario Sossai

geometra

Si segnalano le seguenti annotazioni:

21.11.2016 ai nn. 38158/5292 di restrizione di beni;

26.11.2007 al n. 9697 di erogazione parziale;

10.6.2008 al n. 3459 di erogazione parziale;

18.9.2008 al n. 5703 di erogazione parziale;

27.1.2009 al n. 533 di erogazione parziale;

151.5.2009 al n. 2931 di erogazione a saldo;

15.5.2009 al n. 2932 di proroga di mutuo;

23.6.2009 al n. 3855 di proroga di mutuo

3.8.2010 al n. 4535 di restrizione di beni

6.8.2010 al n. 4672 di restrizione di beni

30.9.2010 al n. 5338 di restrizione di beni

5.10.2010 al n. 5437 di restrizione di beni

8.10.2010 al n. 5560 di restrizione di beni

13.10.2010 al n. 5681 di restrizione di beni

21.10.2010 al n. 5821 di restrizione di beni

5.11.2010 al n. 6094 di restrizione di beni

10.12.2010 al n. 6877 di restrizione di beni

10.12.2010 al n. 6879 di restrizione di beni

4.5.2011 al n. 2437 di restrizione di beni

24.1.2012 al n. 234 di restrizione di beni

2.3.2012 al n. 787 di restrizione di beni;

➤ ISCRIZIONE del 12.5.2009 nn.17237/3896: IPOTECA
VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO CONDIZIONATO (€ 2.700.000, di cui capitale €



Dario Sossai

geometra

1.500.000) - Atto notarile pubblico del notaio Ada Stiz di Treviso, rep.89809 del 8.5.2009 a favore di VENETO BANCA SPA con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia; Si segnalano intervenuti annotamenti, come riportati nella Certificazione Ipotecaria e nella Relazione Notarile in atti, dei quali si riportano solamente quelli aventi ad oggetto il bene in oggetto:

8.9.2009 al n. 5693 di erogazione parziale;

14.10.2009 al n. 6429 di erogazione a saldo.

- TRASCRIZIONE del 17.10.2017 nn.35443/24501: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 25.9.2017 rep.9636 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di RIZZON MICHELE con sede in Treviso, contro l'ESECUTATO e gravante sul bene oggetto di perizia;
- TRASCRIZIONE del 8.1.2024 nn.427/285: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 23.11.2023 rep.7659 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di AMCO A.M.C. SPA con sede in Napoli, contro l'ESECUTATO e gravante sul bene oggetto di perizia.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di perizia rappresenta un'unità abitativa sviluppata tra il quarto ed il quinto piano di un edificio facente di un complesso condominiale ad uso residenziale, commerciale



Dario Sossai

geometra

e direzionale, localizzato in Viale IV Novembre al civico 70, scala D, del Comune di Treviso.



8

L'edificio di cui fa parte l'unità in oggetto, denominato "Gaia", si sviluppa su sei piani, di cui uno interrato, e rientra nell'ambito del complesso condominiale "IV Novembre 5", coordinato dal regolamento e dalle relative tabelle millesimali (ALL.4), che assegnano al bene in oggetto le quote di 23,597/1000 di proprietà generale, di 157,575/1000 relativamente al vano scala-ascensore condominiale e di 2/1000 relativamente ai garage.

Si rappresenta che sulla base della documentazione fornita dall'attuale Amministratore di condominio (ALL.5), il costo d'esercizio relativo al bene pignorato ammonta mediamente a circa € 1.800, le spese condominiali insolute ammontano a circa € 1.200 e la quota di spese di manutenzione straordinaria già deliberate ammonta a circa € 250.

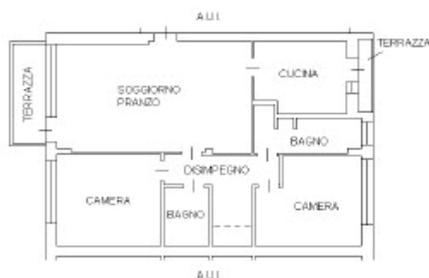


Dario Sossai

geometra

Il bene è accessibile attraverso l'area scoperta condominiale e dal vano scala-ascensore di cui al civico 70/D, attraverso i quali si può raggiungere il pianerottolo del quarto piano.

PIANTA PIANO QUARTO



L'unità risulta così composta: un locale soggiorno ed una cucina, entrambi serviti da rispettive terrazze, un disimpegno-vano scala, due camere da letto e due bagni.

Attraverso il vano scala si raggiunge il piano quinto dell'unità (ed ultimo dell'edificio) che si compone di un locale sottotetto ad altezza variabile servito da una ampia e panoramica terrazza.

Per quanto riguarda le finiture interne, rinvenute in buone condizioni di manutenzione e conservazione, si rileva che le pavimentazioni di tutti i locali sono realizzate in tavole di legno prefinite, fatte salve quelle della

cucina e dei bagni che risultano in gres ceramico, alla pari dei rivestimenti, mentre i serramenti esterni sono costituiti da telaio in legno e pvc con vetrocamera e persiane in alluminio e/o pvc a movimentazione elettrificata.

PIANTA PIANO QUINTO



Dario Sossai geometra

Per quanto riguarda l'impiantistica, si segnala un altrettanto buono stato di manutenzione, con l'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento ed è alimentato da una caldaia a gas metano installata nel locale sottotetto, mentre l'impianto elettrico, interamente sottotraccia, è collegato ad un contatore ENEL posto nel vano comune condominiale al piano sotto strada e l'impianto di approvvigionamento idrico è collegato alle condotte comunali e/o consortili.

L'unità dispone di un impianto di raffrescamento composto da tre unità interne, installate in soggiorno e nelle camere da letto, collegate all'unità esterna installata nella terrazza del quinto ed ultimo piano.

Complessivamente il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione e di conservative, ma non si ritiene di esprimere il medesimo giudizio per le aree comuni condominiali, che in alcune zone manifestano importati vizi, con particolare riferimento alle diffuse infiltrazioni d'acqua rilevate nel corso dei sopralluoghi svolti, che hanno irrimediabilmente deteriorato le superficie murarie del vano scala ed interessato gli spazi comuni al piano interrato.

Per una maggiore comprensione dello stato di fatto dell'unità e delle relative parti comuni, si rimanda alla consultazione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1 allegata ed alla seguente tabella che rappresenta le superficie di ogni singolo locale e la superficie lorda dell'immobile.



Dario Sossai

geometra

mappali 1946	piano	locale/area	superficie locali interni	superfici lorde
sub 137	quarto	soggiorno	33,00	157,70
		terrazza	5,10	
		cucina	10,00	
		terrazza	1,70	
		dismp.-vano scala	9,20	
		camera	14,90	
		bagno	4,10	
		camera	13,50	
		bagno	6,20	
	quinto	sottotetto	37,60	
	terrazza	63,00		
totale [mq] escluse terrazze			128,50	157,70

11

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento "SOTTOZONA B.2.187" regolamentata dall'art.58 delle N.T.O. Inoltre, oltre ad aver accertato che il complesso di cui fanno parte i beni pignorati non è stato realizzato in edilizia residenziale pubblica, è stato accertato che è stato realizzato nell'ambito del Programma Integrato di Riquilificazione Urbanistica Edilizia e Ambientale (P.I.R.U.E.A.) denominato "Quattro Novembre 5", di cui alla Convenzione Edilizia stipulata in data 16.06.06 rep.n.85026 a firma del notaio Stiz Ada di Treviso e trascritta il 14.7.2006 ai nn.35921/20877 (ALL.4).

Le pratiche edilizie relative al bene in oggetto risultano le seguenti:



Dario Sossai

geometra

- Permesso di Costruire prot.spec.n.148/06/AE del 21.11.06, relativamente a “*Programma integrato di riqualificazione urbanistica edilizia e ambientale dell’area “quattro novembre 5”*”;
- Permesso di Costruire in sanatoria prot.spec.n.910/10/AE del 23.2.2012 (ALL.6);
- Permesso di Costruire in sanatoria prot.spec. n. 1127/13/AE del 6.6.2014, con tavole grafiche dello stato legittimato del bene in oggetto (ALL.7);
- Certificato Agibilità Prot. part.43/16 del 9.3.2016 (ALL.8);

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alle succitate pratiche edilizie e per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, sono state rilevate alcune differenze dimensionali di alcuni locali dell’alloggio, che sono da ritenersi contenute nelle tolleranze ammesse dalla norma, altre alla realizzazione di una scala in muratura nell’ambito del foro del vano scala ricavato nel solaio tra il quarto ed il quinto piano, che presenta dimensioni superiori a quanto graficamente rappresentato, alla difforme rappresentazione dell’ingombro della stessa terrazza, che interessa parte del lastrico solare condominiale, ed alle altezze del locale sottotetto, che risultano superiori di circa 50 cm rispetto a quelle ricavabili dalle tavole progettuali di variante in atti. Tale ultima difformità è da ritenersi estesa a tutte le unità dell’ultimo piano del fabbricato. Il tutto viene rappresentato nel grafico allegato (ALL.9).



Dario Sossai

geometra

Alla luce di quanto emerso e sulla base della documentazione in atti, si deduce che l'attuale stato di fatto del bene, che non corrisponde a quanto rappresentato nelle tavole grafiche di cui alle pratiche edilizie precedentemente elencate, è da considerarsi non conforme alle norme edilizie ed urbanistiche, ma si ritiene che esse siano sanabili previo l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, visto e considerato che il complesso ricade in zona vincolata, ed a condizione che vengano collaudate e certificate le modifiche strutturali apportate alle strutture e che vengano corrisposte le sanzioni di cui all'art.36 bis del d.P.R. 380/2001 che l'Amministrazione Comunale applicherà a seguito della presentazione di elaborati grafici di dettaglio.

Ciò premesso, considerando che ai fini di una sanatoria edilizia è necessario certificare la conformità delle opere sia all'epoca di realizzo, sia all'attualità, sussisterebbe la pratica impossibilità di procedere in tal senso, in quanto le modifiche sono state apportate in un'epoca nella quale vigevano norme sismiche meno restrittive rispetto a quelle attualmente vigenti; ma ammesso e non concesso che sia sufficiente la certificazione di rispondenza alle norme sismiche riferita all'epoca di edificazione (2006/2016), risulterebbe comunque necessario il collaudo delle strutture per le quali non vi è alcuna certezza e contezza sulla loro reale e regolare esecuzione.



Dario Sossai

geometra

Pertanto, sulla base di tali considerazioni, risulterebbe necessario procedere con approfondite indagini ispettive ed invasive al fine di comprendere la reale natura e consistenza delle opere strutturali realizzate, dedurre in ordine ad eventuali opere di rinforzo, che allo stato non è possibile né prevedere, né quantificare, procedere con il collaudo ed infine certificarne la rispondenza alle norme sismiche.

Alla luce di quanto sopra esposto, 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 sul punto.

Infatti, per la natura ed i limiti insiti dell'incarico rimesso all'esperto stimatore e l'attuale stato di fatto degli immobili, 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 Treviso. 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 di dettaglio e che non può, altresì, sostituirsi ai giudizi relativi



Dario Sossai

geometra

a soluzioni progettuali e di valutazione economica proprie degli aventi diritto sugli immobili.

Quindi, alla luce di quanto sopra esposto e constatando la pratica impossibilità di individuare gli opportuni e puntuali interventi tecnico-amministrativi capaci di sanare l'attuale stato dei beni, cautelativamente ed ai soli fini di una quantificazione economica degli oneri di regolarizzazione urbanistica, il sottoscritto ritiene che tale importo possa essere posto pari al costo della pratica edilizia in sanatoria ed all'ipotetico importo degli oneri amministrativi e delle sanzioni applicate dall'Amministrazione, oltre ad un forfettario e teorico importo di costo relativo ad eventuali interventi di rinforzo che potrebbero risultare necessari.

Il tutto sostenendo i seguenti e presunti costi:

1. Pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne e prospettiche, compresa autorizzazione paesaggistica, a corpo € 10.000,00 (oltre oneri fiscali);
2. Diritti, sanzioni, oneri, a corpo € 21.000,00;
3. Eventuali opere, a corpo € 2.000,00;

Il tutto per un totale complessivo di circa € 33.000,00 (oltre oneri fiscali) e che tale importo 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 risulta



Dario Sossai

geometra

parzialmente in ordine a causa delle difformità rilevate in ambito urbanistico-edilizio, ma rendono comunque chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.

Ciò premesso, il sottoscritto non ha ritenuto di procedere ad un adeguamento della documentazione, in quanto ritiene opportuno che tale regolarizzazione sia preceduta da quella urbanistico-edilizia precedentemente e sommariamente descritta, bensì ha ritenuto di quantificare il costo presunto per l'aggiornamento documentale, come di seguito quantificato:

1. Spese tecniche per pratica DOCFA, a corpo € 900,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti catastali € 100,00

Il tutto si riassume in totale € 1.000,00

6) SERVITU'

Dalle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari non è stata rinvenuta alcuna specifica trascrizione di servitù in capo al bene in oggetto, ma si segnala che la Convenzione Edilizia di cui all'atto pubblico del notaio Ada Stiz di Treviso, rep.85026 del 16.6.2006 (ALL.4), già precedentemente citata, prevede la costituzione di servitù perpetue di uso pubblico per viabilità, aree a parcheggio e verde, con le modalità stabilite agli art.2 e 5 del citato atto, nonché la cessione gratuita di alcuni alloggi al Comune di Treviso.

Tuttavia, sulla base delle indagini svolte, non sono state riscontrate trascrizioni relativamente alla cessione degli alloggi, né sono state riscontrate trascrizioni relativamente alla



costituzione delle servitù richiamate in atto, tanto che, allo stato, sono rilevabili inadempimenti contrattuali che verosimilmente potranno ricadere, in termini di costi ed oneri, sugli aventi diritto del complesso condominiale, come specificato nel medesimo atto e nel quadro D della relativa nota di trascrizione (ALL.4).

Alla luce di ciò, cautelativamente, il sottoscritto ritiene di applicare una detrazione forfettaria pari ad € 2.000, da imputarsi quale quota parte degli anzidetti costi in capo al bene 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 l'immobile oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili risultano di proprietà dell'ESECUTATO per l'intero del diritto ed attualmente sono occupati ed in uso a terzi in forza di contratto di sub-locazione ad uso abitativo (ALL.10) stipulato in data 1.8.2024, registrato a Treviso in data 16.10.2024 (successivamente alla trascrizione degli atti di **pignoramento - 17.10.2017 e 8.1.2024**) con n.9024 serie 3T ed avente durata di anni tre più due (3+2) a decorrere dal 1.8.2024 al 31.7.2027, con rinnovazione automatica di due anni, salvo disdetta con preavviso ai sensi della Legge 431/98.



Dario Sossai

geometra

In tale sub locazione, parte conduttrice risulta estranea alla procedura esecutiva in oggetto, come risulta altrettanto estranea parte locatrice, identificata in una società che risulta quale parte conduttrice in un precedente contratto di locazione stipulato con l'ESECUTATO (locatore) ed avente ad oggetto il medesimo bene, oltre ad altri.

Trattasi di un contratto di **locazione multipla** con contestuale cessione di contratti (ALL.11), che ha ad oggetto l'unità abitativa, oltre ad altri beni del medesimo complesso condominiale, è stato stipulato in data 8.11.2019, registrato a Treviso in data 14.11.2019 (**successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 17.10.2017**) con n.9961 serie 3T, avente durata di anni sei (6) a decorrere dal 1..2.2020 al 31.1.2026, con rinnovazione automatica di sei anni, salvo disdetta almeno sei mesi prima della scadenza.

Quindi, accertato che la stipula e la registrazione del contratto di sub-locazione è avvenuta successivamente alla trascrizione di entrambi i pignoramenti, si segnala la sua inopponibilità alla procedura esecutiva, alla pari del precedente contratto di locazione multipla, anch'esso trascritto successivamente al pignoramento del 17.10.2017.

In ordine a quanto sopra rappresentato, si ritiene opportuno segnalare che nel corso del primo sopralluogo svolto in data 12.11.2019 congiuntamente all'allora nominato Custode Giudiziario, Dott. Marco Parpinel, il bene risultava libero da



Dario Sossai
geometra

persone e cose, come si evince dalla documentazione fotografica che si allega (ALL.12).

Poco tempo dopo, in data 4.12.2019, il Giudice sospendeva le operazioni per ammissione alla conversione del pignoramento e dopo qualche anno, in data 3.10.2023, veniva autorizzata l'assunzione del ruolo di custode all'ESECUTATO in sostituzione del Dott. Parpinel.

In data 16.6.2024, il Giudice ordinava la ripresa delle operazioni di stima per dichiarata decadenza della conversione del pignoramento e in data 17.10.2024, lo scrivente, rinvenuti i contatti di un soggetto terzo, quale rappresentate della società terza che compare come conduttrice nel contratto stipulato con l'ESECUTATO e come locatrice nel contratto di più recente stipula, apprendeva che l'immobile era stato ammobiliato e risultava occupato da terzi.

In ordine ai canoni mensili indicati nei contratti, il sottoscritto ritiene di dedurre in relazione al canone di cui al contratto di sub-locazione, in quanto il canone relativo alla locazione multipla è riferito ad una moltitudine di unità, e non solo quella in oggetto, pertanto, andrebbe esaminato avendo contezza dell'insieme immobiliare che vuole rappresentare, mentre la sub-locazione indica il preciso canone dell'unità residenziale in esame.



Dario Sossai

geometra

Il canone mensile viene indicato pari ad € 1.300,00, il cui pagamento decorre a partire dall'1.1.2025; tale importo, sulla base della consistenza superficiale del bene (circa 170 mq ragguagliati), della sua collocazione rispetto al centro della città e del suo buono stato conservativo, risulta in linea con gli attuali valori di mercato.

20

Infine, per quanto riguarda la divisibilità, tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione d'uso dell'immobile in oggetto, appare evidente l'impossibilità di ipotizzare un suo frazionamento in ulteriori lotti vendibili.

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 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*

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

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 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 due immobili, siti nelle vicinanze del bene periziato, effettivamente



Dario Sossai

geometra

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



22

- Comparabile A, compravenduto ad € 165.000 il 2.8.2024, rep.10460 a firma del Notaio Maurizio Viani;
- Comparabile B, compravenduto ad € 230.000 il 30.9.2024, rep.1855 a firma del Notaio Rita Brunzo.

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 gli immobili comparabili sopra elencati con l'immobile in oggetto.

Dalla presa visione delle planimetrie allegate agli atti notarili sopra riportati sono state ricavate le caratteristiche superficiali di ogni immobile comparabile, e ad ogni caratteristica è stato attribuito un determinato indice mercantile di ragguglio.



Dario Sossai

geometra

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.

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	A	B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 165.000,00	€ 230.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq]	76,70	89,30	109,10
SUP. SECONDARIA [mq]	0,00	0,00	48,60
SUP. ACCESSORIA [mq]	23,20	16,00	0,00
SUP. TERRAZZE PANORAMICHE	20,20	0,00	70,70
SUP. PORTICI/TERRAZZE/LOGGE [mq]	0,00	7,50	7,60

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq]	1,00		
SUP. SECONDARIA [mq]	0,70		
SUP. ACCESSORIA [mq]	0,50		
SUP. TERRAZZE PANORAMICHE	0,40		
SUP. PORTICI/TERRAZZE/LOGGE [mq]	0,20		
SUP. COMM. [mq]	96,38	98,80	172,92
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 1.711,97	€ 2.327,94	

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. PRINCIPALE [mq]	€ 1.711,97	€ 1.711,97
SUP. SECONDARIA [mq]	€ 1.198,38	€ 1.198,38
SUP. ACCESSORIA [mq]	€ 855,99	€ 855,99
SUP. TERRAZZE PANORAMICHE	€ 684,79	€ 684,79
SUP. PORTICI/TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 342,39	€ 342,39

A questo punto, per ogni caratteristica di ciascun comparabile viene effettuato un aggiustamento che equivale al prodotto tra il



Dario Sossai

geometra

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	
	A	B
PREZZO [€]	€ 165.000,00	€ 230.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq]	€ 55.467,94	€ 33.897,07
SUP. SECONDARIA [mq]	€ 58.241,34	€ 58.241,34
SUP. ACCESSORIA [mq]	-€ 19.858,89	-€ 13.695,79
SUP. TERRAZZE PANORAMICHE	€ 34.581,86	€ 48.414,61
SUP. PORTICI/TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 2.602,20	€ 34,24
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ 296.034,45	€ 356.891,47

24

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai prezzi 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 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



Dario Sossai

geometra

dalle caratteristiche qualitative ed il compito del sistema di stima è ripartire tali differenze tra i prezzi corretti del MCA.

Quindi, 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, è emerso che la principale, e la più probabile, differenza qualitativa riguarda il loro *stato di manutenzione generale* ed il *livello impiantistico*, tenuto conto dell'epoca di edificazione dei rispettivi complessi e degli interventi edilizi ed impiantistici desumibili dagli atti di compravendita e dagli Attestati di Prestazione Energetica ad essi allegati, oltre a quanto desumibile da una visione esterna dei complessi condominiali.

Ciò premesso, assumendo una scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre-ottimo), è stato attribuito un coefficiente 4 (buono) all'unità oggetto di valutazione, mentre ai comparabili A e B sono stati attribuiti i coefficienti 1 (mediocre) e 3 (discreto).

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	A	B	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 296.034,45	€ 356.891,47	-
STATO DI MAN. GENERALE / LIV.IMPIANTISTICO [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	1	3	4



Dario Sossai

geometra

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.

SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA		
STATO DI MAN. GENERALE / LIV.IMPIANTISTICO		€ 30.428,51

26

Ne consegue che la somma degli aggiustamenti, data dal prodotto tra i prezzi marginali 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 al bene pignorato.

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	A		B	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 296.034,45		€ 356.891,47
cont.urb.-esp.affaccio [€]	(1-4)	€ 91.285,54	(1-3)	€ 30.428,51
VALORE CORRETTO [€]		€ 387.319,98		€ 387.319,98

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 bene in oggetto viene stimato pari ad **€ 387.319,98**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di **€/mq 2.239,88**.

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



Dario Sossai

geometra

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% |
| - REGOLARIZZAZIONE URB.-CATASTALE | -15% |
| - STATO OCCUPAZIONALE | -1% |
| - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE | -1% |
| - STATO D'USO E MANUTENZIONE | -2% |

Totale percentuale **-29%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 274.997,18 arrotondato ad € **275.000,00** (duecentosettantacinquemila/00).

In fede

Treviso, li 27.12.2024

Il Perito Stimatore

Geom. Dario Sossai



Dario Sossai

geometra

LOTTO 2 – unità direzionale sub 166

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il bene pignorato viene localizzato nel Comune di Treviso, in Viale IV Novembre al civico 70/C e viene catastalmente così identificato:

Comune di Treviso (TV) (ALL.11)

CATASTO TERRENI – foglio 31

- mp 1946 – Ente Urbano, are 45, ca 66;

N.C.E.U. – sez. F - foglio 1

- mp 1946 sub 166, cat. A/10, cl.5, 8,5 vani, mq 187, RC €2.831,47, P2;

è compresa la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi degli artt.1117 e ss. c.c., così come descritte nel regolamento di condominio che, con annesse le relative tabelle millesimali fornite dall'Amministratore (ALL.2), si trova allegato all'atto del 4.8.2010 rep.143139 a firma del notaio Pasquale Santomauro, trascritto a Treviso il 4.8.2013 ai nn.29961/18560.

L'unità direzionale confina a NORD con il sub 133, a SUD, EST ed OVEST con la proiezione dell'area scoperta condominiale e con il sub 175 (vano scala-ascensore), SOPRA con il proprio sub 135 e SOTTO con i sub 130, 131 e 175.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati all'ESECUTATO **per l'intero del diritto di proprietà**, in forza del seguente atto:



Dario Sossai

geometra

- Atto di Compravendita del 21.9.2006 rep.34352, a firma del notaio Mario De Simone di Forlì, trascritto a Treviso il 27.9.2006 ai nn.48095/27257, nel quale vengono citati come oggetto di compravendita i mappali 624 sub 1 e 2 ed il mp 1712, che con la loro soppressione hanno generato il mappale in oggetto (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 contro l'esecutato e gravanti i beni in oggetto:

- TRASCRIZIONE del 14.7.2006 nn.35921/20877: CONVENZIONE EDILIZIA (ALL.4) - Atto notarile pubblico del notaio Ada Stiz di Treviso, rep.85026 del 16.6.2006 a favore di COMUNE DI TREVISO e gravante sui beni oggetto di perizia;
- ISCRIZIONE del 27.9.2006 nn.48096/12301: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO (€ 12.600.000, di cui capitale € 7.000.000) - Atto notarile pubblico del notaio Mario De Simone di Forlì, rep.34353 del 21.9.2006 a favore di VENETO BANCA SCPA con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia;

Si segnalano le seguenti annotazioni:

21.11.2016 ai nn. 38158/5292 di restrizione di beni;

26.11.2007 al n. 9697 di erogazione parziale;



Dario Sossai

geometra

10.6.2008 al n. 3459 di erogazione parziale;
18.9.2008 al n. 5703 di erogazione parziale;
27.1.2009 al n. 533 di erogazione parziale;
151.5.2009 al n. 2931 di erogazione a saldo;
15.5.2009 al n. 2932 di proroga di mutuo;
23.6.2009 al n. 3855 di proroga di mutuo
3.8.2010 al n. 4535 di restrizione di beni
6.8.2010 al n. 4672 di restrizione di beni
30.9.2010 al n. 5338 di restrizione di beni
5.10.2010 al n. 5437 di restrizione di beni
8.10.2010 al n. 5560 di restrizione di beni
13.10.2010 al n. 5681 di restrizione di beni
21.10.2010 al n. 5821 di restrizione di beni
5.11.2010 al n. 6094 di restrizione di beni
10.12.2010 al n. 6877 di restrizione di beni
10.12.2010 al n. 6879 di restrizione di beni
4.5.2011 al n. 2437 di restrizione di beni
24.1.2012 al n. 234 di restrizione di beni
2.3.2012 al n. 787 di restrizione di beni;

➤ ISCRIZIONE del 12.5.2009 nn.17237/3896: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO (€ 2.700.000, di cui capitale € 1.500.000) - Atto notarile pubblico del notaio Ada Stiz di Treviso, rep.89809 del 8.5.2009 a favore di VENETO BANCA SPA con sede in Montebelluna, contro



Dario Sossai

geometra

l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia;
Si segnalano intervenuti annotamenti, come riportati nella
Certificazione Ipotecaria e nella Relazione Notarile in
atti, dei quali si riportano solamente quelli aventi ad
oggetto il bene in oggetto:

8.9.2009 al n. 5693 di erogazione parziale;

14.10.2009 al n. 6429 di erogazione a saldo.

- TRASCRIZIONE del 17.10.2017 nn.35443/24501: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 25.9.2017 rep.9636 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di RIZZON MICHELE con sede in Treviso, contro l'ESECUTATO e gravante sul bene oggetto di perizia;
- TRASCRIZIONE del 8.1.2024 nn.427/285: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 23.11.2023 rep.7659 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di AAMCO A.M.C. SPA con sede in Napoli, contro l'ESECUTATO e gravante sul bene oggetto di perizia.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di perizia rappresenta un'unità direzionale sviluppata al secondo piano di un edificio facente di un complesso condominiale ad uso residenziale, commerciale e direzionale, localizzato in Viale IV Novembre al civico 70, scala C, del Comune di Treviso.



Dario Sossai

geometra



32

L'edificio di cui fa parte l'unità in oggetto, denominato "Gaia", si sviluppa su sei piani, di cui uno interrato, e rientra nell'ambito del complesso condominiale "IV Novembre 5", coordinato dal regolamento e dalle relative tabelle millesimali (ALL.2), che assegnano al bene in oggetto le quote di 31,495/1000 di proprietà generale, di 214,401/1000 relativamente al vano scala-ascensore condominiale e di 2/1000 relativamente ai garage.

Inoltre, si rappresenta che sulla base della documentazione fornita dall'attuale Amministratore di condominio (ALL.5), il costo d'esercizio relativo al bene ammonta mediamente a circa € 2.300, le spese condominiali insolute ammontano a circa € 4.400 e la quota di spese di manutenzione straordinaria già deliberate ammonta a circa € 250.

Il bene è accessibile attraverso l'area scoperta condominiale e dal vano scala al civico 70/C, attraverso il quale si può raggiungere il pianerottolo del secondo piano in cui si trova



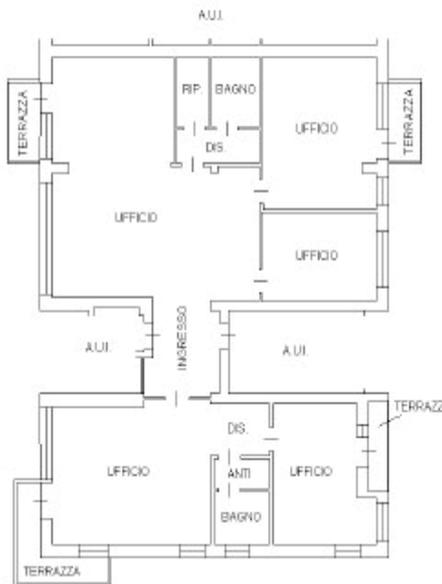
Dario Sossai

geometra

l'ingresso ai locali. Tuttavia, l'unità è direttamente raggiungibile dall'ascensore condominiale, la cui fermata del secondo piano, prenotabile dai soli utilizzatori dei locali, dà diretto accesso al bene.

L'immobile è composto da un locale d'ingresso, da cui si accede all'ascensore, che funge da divisorio alle due distinte zone:

PIANTA PIANO SECONDO
H.270



quella a NORD dispone di tre locali ufficio di differenti metrature, di cui due serviti da una propria terrazza, ed un blocco servizi composto da un disimpegno, un ripostiglio ed un bagno, mentre la zona opposta a SUD si compone di due locali ufficio, entrambi dotati di terrazza, di un disimpegno, di un antibagno e di un bagno.

Per quanto riguarda le finiture interne, rinvenute in buone condizioni di manutenzione e conservazione, si rileva che le pavimentazioni di tutti i locali sono realizzate in tavole di legno prefinito, fatti salvi i rivestimenti dei bagni che risultano in gres ceramico, mentre i serramenti esterni sono costituiti da telaio in legno e pvc con vetrocamera e persiane in alluminio e/o pvc motorizzate.



Dario Sossai geometra

Per quanto riguarda l'impiantistica, si segnala un altrettanto buono stato di manutenzione apparente, in quanto, nel corso di entrambi i sopralluoghi svolti, l'utenza elettrica non era attiva; pertanto, non è stato possibile eseguire alcun accertamento funzionale e non stato possibile accedere alle terrazze a causa dell'inutilizzabilità delle persiane.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento ed è alimentato da una caldaia a gas metano installata nel locale ripostiglio della zona NORD, mentre l'impianto elettrico, interamente sottotraccia, è presumibilmente collegato ad un contatore ENEL posto nel vano comune condominiale al piano sotto strada e l'impianto di approvvigionamento idrico è collegato alle condotte comunali e/o consortili.

Inoltre, sulla base di quanto potuto accertare, l'unità non dispone di un impianto di raffrescamento.

Complessivamente il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione e di conservative, ma non si ritiene di esprimere il medesimo giudizio per le aree comuni condominiali, che in alcune zone manifestano importati vizi, con particolare riferimento alle diffuse infiltrazioni d'acqua rilevate nel corso dei sopralluoghi svolti, che hanno irrimediabilmente deteriorato le superficie murarie del vano scala ed interessato gli spazi comuni al piano interrato.

Per una maggiore comprensione dello stato di fatto dell'unità e delle relative parti comuni, si rimanda alla consultazione della



Dario Sossai

geometra

DOCUMETAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2 allegata ed alla seguente tabella che rappresenta le superficie di ogni singolo locale e la superficie lorda dell'immobile.

mappali 1946	piano	locale/area	superficie locali interni	superfici lorde
sub 166	secondo	ingresso	8,10	185,00
		ufficio	49,80	
		terrazza	3,40	
		ufficio	21,10	
		terrazza	3,40	
		ufficio	12,50	
		dis.-rip.-bagno	10,20	
		ufficio	27,20	
		terrazza	5,90	
		ufficio	15,50	
		terrazza	2,30	
		dis.-rip.-bagno	9,20	
totale [mq] escluse terrazze			153,60	185,00

35

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento "SOTTOZONA B.2.187" regolamentata dall'art.58 delle N.T.O. Inoltre, oltre ad aver accertato che il complesso di cui fanno parte i beni pignorati non è stato realizzato in edilizia residenziale pubblica, è stato accertato che è stato realizzato nell'ambito del Programma Integrato di Riquilificazione Urbanistica Edilizia e Ambientale (P.I.R.U.E.A.) denominato "Quattro Novembre 5", di cui alla Convenzione Edilizia stipulata in data 16.06.06 rep.n.85026 a



Dario Sossai

geometra

firma del notaio Stiz Ada di Treviso e trascritta il 14.7.2006 ai nn.35921/20877 (ALL.4).

Le pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto risultano le seguenti:

- Permesso di Costruire prot.spec.n.148/06/AE del 21.11.06, relativamente a “*Programma integrato di riqualificazione urbanistica edilizia e ambientale dell’area “quattro novembre 5”*”;
- Permesso di Costruire in sanatoria prot.spec.n.910/10/AE del 23.2.2012 (ALL.6);
- Permesso di Costruire in sanatoria prot.spec.n. 1127/13/AE del 6.6.2014, con tavole grafiche dello stato legittimato del bene in oggetto (ALL.7);
- Certificato Agibilità Prot. part.43/16 del 9.3.2016 (ALL.8);

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alle succitate pratiche edilizie e per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, sono state rilevate solamente alcune differenze dimensionali di alcuni locali dell'unità, che sono da ritenersi contenute nelle tolleranze ammesse dalla normativa.

Ciò premesso, allo stato risulta necessaria la presentazione di una pratica edilizia che vada ad accertare la conformità dell'opera il cui costo può essere così rappresentato:

Il tutto sostenendo i seguenti e presunti costi:

1. Pratica edilizia per accertamento conformità, a corpo € 3.000,00 (oltre oneri fiscali);



Dario Sossai

geometra

2. Diritti, sanzioni, oneri, a corpo € 1.000,00;

Il tutto per un totale complessivo di circa € 4.000,00 (oltre oneri fiscali) e che tale importo 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 risulta parzialmente difforme in ordine alle lievi difformità rilevate in ambito urbanistico-edilizio, ma rendono comunque chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.

Ciò premesso, si quantificano i costi presunti per un aggiornamento documentale, come di seguito rappresentato:

3. Spese tecniche per pratica DOCFA, a corpo € 900,00 (oltre oneri fiscali)

4. Diritti catastali € 100,00

Il tutto si riassume in totale € 1.000,00

6) SERVITU'

Dalle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari non è stata rinvenuta alcuna specifica trascrizione di servitù in capo al bene in oggetto, ma si segnala che la Convenzione Edilizia di cui all'atto pubblico del notaio Ada Stiz di Treviso, rep.85026 del 16.6.2006 (ALL.4), già precedentemente citata, prevede la costituzione di servitù perpetue di uso pubblico per viabilità, aree a parcheggio e verde,



con le modalità stabilite agli art.2 e 5 del citato atto, nonché la cessione gratuita di alcuni alloggi al Comune di Treviso.

Tuttavia, sulla base delle indagini svolte, non sono state riscontrate trascrizioni relativamente alla cessione degli alloggi, né sono state riscontrate trascrizioni relativamente alla costituzione delle servitù richiamate in atto, tanto che, allo stato, sono rilevabili inadempimenti contrattuali che verosimilmente potranno ricadere, in termini di costi ed oneri, sugli aventi diritto del complesso condominiale, come specificato nel medesimo atto e nel quadro D della relativa nota di trascrizione.

Alla luce di ciò, cautelativamente, il sottoscritto ritiene di applicare una detrazione forfettaria pari ad € 2.000, da imputarsi quale quota parte degli anzidetti costi in capo al bene 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 l'immobile oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile risulta di proprietà dell'ESECUTATO per l'intero del diritto ed attualmente è libero, ma a seguito delle indagini svolte, è stato rinvenuto un contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti (ALL.14), che ha ad oggetto l'unità direzionale, oltre ad altre del medesimo complesso



Dario Sossai geometra

condominiale, è stato stipulato in data 8.11.2019, registrato a Treviso in data 13.11.2019 (**successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 17.10.2017**) con n.9946 serie 3T, avente durata di anni sei (6) a decorrere dal 1.2.2020 al 31.1.2026, con rinnovazione automatica di sei anni, salvo disdetta almeno sei mesi prima della scadenza.

Quindi, accertato che la registrazione del contratto è avvenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento, si segnala la sua inopponibilità alla procedura esecutiva, mentre in ordine al canone mensile indicato, pari a 750 €/mese, oltre i.v.a. (circa 900 €/mese), che comprende anche quello di altre due unità direzionali, sei garage e/o posti auto coperti ed un magazzino al piano primo, si segnala la sua evidente incongruità.

Infatti, tenuto conto dell'estensione superficiaria complessiva delle sole unità direzionali pari a circa 750 mq, compresa quella in esame, il canone unitario assume un valore unitario di circa 1€/mq/mese, che non trova alcun riscontro né dalla banca dati O.M.I. (minimo 6€/mq/mese – massimo 9€/mq/mese), né dall'interpello degli operatori di zona in ordine a canoni di locazione di locali uso ufficio, che riferiscono valori medi compresi tra i 5 e 7 €/mq/mese, con qualche raro caso di picchi prossimi alla decina di Euro, ma relativi a locali posti all'interno della cinta muraria della città di Treviso.

Come risaputo, la banca dati nazionale talvolta non riflettere puntualmente i valori dell'effettivo mercato di zona, ma si deve



Dario Sossai

geometra

tener conto che il valore unitario desunto dal contratto (1€/mq/mese) non trova alcuna ragione per poter essere attribuito e/o ricondotto all'unità in oggetto, che come rappresentato è stata rinvenuta in apparenti buone condizioni.

Ciò premesso, rilevato che il valore unitario derivante dalla stima del valore di mercato dell'unità, come rappresentato al capitolo successivo, rientra tra i valori esposti dall'O.M.I., sentiti gli operatori di zona, tenuto conto che l'unità, allo stato, non dispone di posti auto pertinenziali, il sottoscritto ritiene di stimare il canone locatizio pari a complessi 1.000 €/mese, i.v.a. compresa, che corrisponde ad un canone unitario pari a 5,32 €/mq/mese.

Infine, per quanto riguarda la divisibilità, tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione d'uso dell'immobile in oggetto, nonché del contesto condominiale di cui è parte, si rileva l'impossibilità di ipotizzare una sua divisione in più lotti.

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*



Dario Sossai geometra

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 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* 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

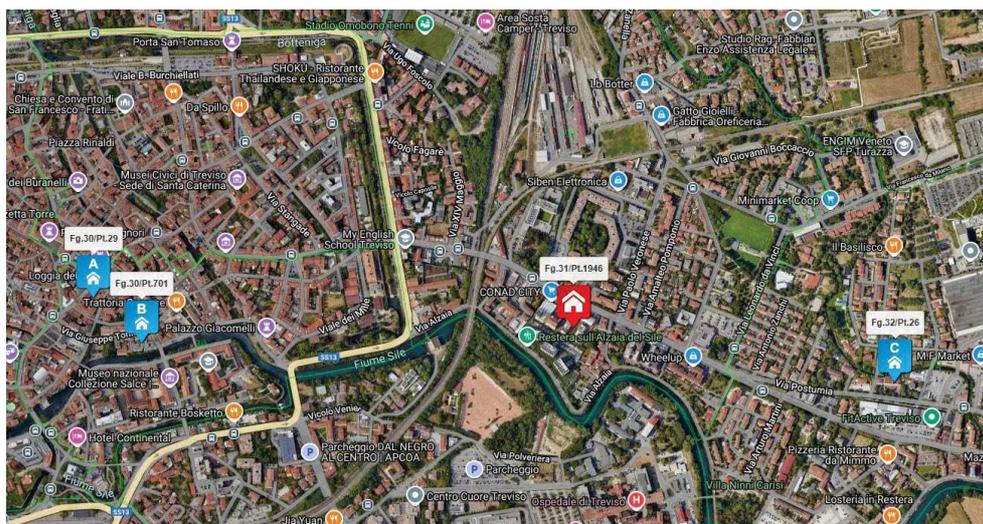


Dario Sossai

geometra

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 tre immobili ad uso direzionale, siti nelle vicinanze del bene periziato, effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso segmento di mercato dell'unità in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.



- Comparabile A, compravenduto ad € 320.000 il 7.11.2024, rep.28945 a firma del Notaio Antonio Favaloro;
- Comparabile B, compravenduto ad € 175.000 il 19.9.2024, rep.2070 a firma del Notaio Andrea Falcinelli;
- Comparabile C, compravenduto ad € 84.107,52 il 19.9.2023, rep.230843 a firma del Notaio Gianluca Forte.



Dario Sossai

geometra

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 gli immobili comparabili sopra elencati con l'immobile in oggetto.

Dalla presa visione delle planimetrie allegate agli atti notarili sopra riportati sono state ricavate le caratteristiche superficiali 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.

MARKET COMPARISION APPROACH				
TABELLA DEI DATI				
PREZZO E CARATTERISTICA	A	B	C	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 320.000,00	€ 175.000,00	€ 84.107,52	
SUP. PRINCIPALE [mq] [uffici, bagni, magazzini]	52,00	105,00	121,50	184,90
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage, posti auto coperti]	0,00	11,40	0,00	0,00
SUP. TERRAZZE/LOGGE/PORTICI [mq]	0,00	0,00	0,00	15,00

INDICI MERCANTILI				
INDICE E INFO	COEFF.			
SUP. PRINCIPALE [mq]	1,00			
SUP. ACCESSORIA [mq]	0,40			
SUP. TERRAZZE/LOGGE/PORTICI [mq]	0,20			
SUP. COMM. [mq]	52,00	109,56	121,50	187,90
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 6.153,85	€ 1.597,30	€ 692,24	

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(...)A	p(...)B	p(...)C
SUP. PRINCIPALE [mq]	€ 692,24	€ 692,24	€ 692,24
SUP. ACCESSORIA [mq]	€ 276,90	€ 276,90	€ 276,90
SUP. TERRAZZE/LOGGE/PORTICI [mq]	€ 138,45	€ 138,45	€ 138,45

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		
	A	B	C
PREZZO [€]	€ 320.000,00	€ 175.000,00	€ 84.107,52
SUP. PRINCIPALE [mq]	€ 91.999,09	€ 55.310,21	€ 43.888,20
SUP. ACCESSORIA [mq]	€ -	-€ 3.156,63	€ -
SUP. TERRAZZE/LOGGE/PORTICI [mq]	€ 2.076,73	€ 2.076,73	€ 2.076,73
	€ 414.075,82	€ 229.230,31	€ 130.072,45

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai prezzi 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 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



Dario Sossai

geometra

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.

Quindi, 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, è emerso che le principali sono rappresentate dal *contesto urbanistico* in cui sono inseriti, congiuntamente alla loro *esposizione e/o affaccio* rispetto alle aree circostanti ed il loro *stato di manutenzione generale* ed il *livello impiantistico*, tenuto conto dell'epoca di edificazione dei rispettivi complessi in cui sono inseriti e degli interventi edilizi ed impiantistici desumibili dagli atti di compravendita e dagli Attestati di Prestazione Energetica ad essi allegati, oltre a quanto desumibile da una visione esterna dei complessi condominiali.

Ciò premesso, assumendo una scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre-ottimo), è stato attribuito un coefficiente 3 (discreto) ad entrambi gli aspetti qualitativi dell'unità oggetto di



Dario Sossai

geometra

valutazione, tenuto conto dei livelli qualitativi attribuiti ai comparabili, con particolare riferimento al comparabile A, che risulta recentemente ristrutturato (2023), dotato di impiantistica di recente installazione e situato nel pieno centro storico della città.

TABELLA DEI DATI				
prezzo e caratteristiche qualitative	A	B	C	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 414.075,82	€ 229.230,31	€ 130.072,45	-
CONT.URB. / ESP.AFFACCIO [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	4	4	1	3
STATO DI MAN. GENERALE / LIV. IMPIANTISTICO [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	5	2	2	3

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.

SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
CONTESTO URBANISTICO ESPOSIZIONE AFFACCIO				€ 33.052,62
STATO DI MAN. GENERALE / LIV. IMPIANTISTICO				€ 61.615,17

Ne consegue che la somma degli aggiustamenti, data dal prodotto tra i prezzi marginali 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'unità pignorata.

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA						
prezzo e caratteristiche qualitative	A		B		C	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 414.075,82		€ 229.230,31		€ 130.072,45
cont.urb / esp.aff. [€]	(3-4)	-€ 33.052,62	(3-4)	-€ 33.052,62	(3-1)	€ 66.105,24
man.gen. / liv.imp. [€]	(3-5)	-€ 123.230,34	(3-2)	€ 61.615,17	(3-2)	€ 61.615,17
VALORE CORRETTO [€]		€ 257.792,86		€ 257.792,86		€ 257.792,86

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



Dario Sossai

geometra

esposte, il più probabile valore di mercato del bene in oggetto viene stimato pari ad € **257.792,86**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di €/mq **1.371,97**.

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% |
| - REGOLARIZZAZIONE URB.-CATASTALE | -2% |
| - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE | -2% |
| - STATO D'USO E MANUTENZIONE | -3% |

Totale percentuale **-17%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 213.968,07 arrotondato ad € **215.000,00** (duecentoquindicimila/00).

In fede

Treviso, li 3.1.2025

Il Perito Stimatore

Geom. Dario Sossai

