



*Il.ma dott.ssa Giuseppa D’Inverno del Tribunale di Nola
Sezione Fallimentare*

*Il.mo Dr. T. Barbati e R. Esposito
Commissari Giudiziali*

Procedura di Concordato Preventivo n. 6/2018 “DUE P s.r.l.”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

Sommario

1. PREMESSA	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI PERIZIA.....	4
3. PRECISA IDENTIFICAZIONE DEI BENI APPRESI AL COMPENDIO FALLIMENTARE	5
4. ESATTA ELENCAZIONE/INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	5
5. STIMA DEL LOTTO A1	9
5.1 Descrizione stato di fatto.....	9
5.2 Passaggi di proprietà	10
5.3 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico	11
5.4 Stato di possesso degli immobili.....	15
5.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.....	15
5.6 Valutazione di stima	19
6. STIMA DEI LOTTI B1 – B2 – B3 – B4.....	39
6.1 Descrizione stato di fatto.....	39
6.1.1 Caratteristiche generali dell’edificio.....	40
6.1.2 Vano scala	41
6.1.3 Cespite B1	41
6.1.4 Cespite B2	42
6.1.5 Cespite B3	43
6.1.6 Cespite B4	44
6.1.7 Stato di conservazione.....	44
6.2 Passaggi di proprietà	45

|



6.3	Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico	46
6.4	Stato di possesso degli immobili	49
6.5	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	49
6.6	Valutazione dei beni: Cespite B.2	49
6.7	Valutazione dei beni: Cespite B.1 - Cespite B.3 - Cespite B.4	67
7.	STIMA DEL LOTTO C1	69
7.1	Descrizione stato di fatto	69
7.2	Passaggi di proprietà	70
7.3	Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico	71
7.4	Stato di possesso degli immobili	72
7.5	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	72
7.6	Valutazione di stima	72
8.	STIMA DEI LOTTI DA C2.1 A C2.36	89
8.1	Descrizione stato di fatto	89
8.2	Passaggi di proprietà	91
8.3	Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico	92
8.4	Stato di possesso degli immobili	92
8.5	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	92
8.6	Valutazione di stima	93
9.	CONCLUSIONI	97
10.	ALLEGATI	105

Pomigliano d'Arco lì 25 Marzo 2019

Arch. Giovanni Panico





7. STIMA DEL LOTTO C1

7.1 Descrizione stato di fatto

Il fabbricato in cui risultano inseriti l'appartamento e l'annesso posto auto di cui al Lotto C1 sorge nel quadrante occidentale del territorio comunale, lungo via G. Appiani, a ridosso dello storico quartiere Giardino e nelle vicinanze delle mura storiche della città di Treviso e dei principali servizi di trasporto e secondari.

L'edificio in linea, sviluppato in direzione nord-sud, presenta un piano interrato e piano terra dedicati ai garage e cantine ed, ai quattro piani superiori, due sole unità residenziali per pianerottolo servite da vani scala con ascensore (Scala A, B, C e D). Alle spalle di via G. Appiani il complesso residenziale è dotato di un giardino condominiale (circa 1.000,00 mq). Il fabbricato risulta essere in c.a. e ultimato nell'ottobre 2008.

L'appartamento di cui si tratta (Foglio 4, p.lla 1262, sub 64 - cat. A2) è collocato sul versante meridionale della linea edilizia, al secondo piano della Scala A e confina a nord con sub 65, a sud con sub 63 mentre sui versanti orientale ed occidentale risulta, rispettivamente prospiciente con via G.Appiani e sulla corte giardino comune.

L'appartamento risulta completamente finito con pavimenti in legno (legno di rovere a listoni) in tutte le zone al di fuori dei servizi igienici che sono in piastrelle (monocottura effetto pietra naturale), il riscaldamento a pavimento (centralizzato a condensazione con contacalorie autonomo) è regolato dall'impianto di automatizzazione domotica che governa anche gli allarmi, ogni ambiente ha il suo termostato per regolare la temperatura desiderata. La climatizzazione è garantita da split a parete, mentre le tapparelle risultano essere elettriche e in alluminio. L'appartamento è infine dotato di Sistema domotico per il controllo allarme perimetrale e volumetrico e videocitofonia. Esso presenta un duplice affaccio: ad est per la zona notte ed a ovest per la zona giorno. Tutti gli ambienti sono dotati di infissi a taglio termico capaci di garantire areazione ed illuminazione naturale a norma di legge.

Lo stato esterno del fabbricato in cui risulta inserito l'appartamento presenta un ottimo stato di conservazione delle superfici parietali (rivestimento in pietra artificiale). Per ciò che concerne gli interni dell'appartamento *de quo*, si rileva un pregevole livello di finiture, caratterizzate da un ottimo stato conservativo.



Tutti gli impianti presenti risultano conformi alla normativa di settore (D.M. 37/2008 ex L.46/90) così come attestato dal Certificato di Agibilità (Prot.73798 del 06/10/2008). Dalle informazioni reperite sul sito della società Pavan Immobiliare (<https://www.pavanimmobiliare.it>) l'appartamento risulta con classificazione energetica in Classe C.

L'unità, di superficie lorda pari a circa 81,00 mq ed altezza netta pari a 2,70 ml, è costituita da ingresso angolo cottura, pranzo soggiorno, disimpegno zona notte, due camere, bagno e terrazza abitabile di superficie utile pari a circa 10,50 mq.

Per il complesso residenziale in cui risulta inserito l'appartamento ed il box auto di pertinenza risulta essere dotato di Regolamento di Condominio con allegate Tabelle Millesimali (all.to 7.1).

Per ciò che concerne il posto auto (Foglio 4, p.lla 1262, sub 80 - cat. C6) di pertinenza dell'appartamento esso è collocato nel piano interrato del complesso residenziale ed è fruibile mediante una comoda rampa a norma da via G. Appiani. Il Posto auto confina a nord ed a sud con box auto identificati rispettivamente ai sub 81 e 79; ad ovest il posto auto è delimitato da terrapieno mentre ad est è prospiciente la corsia di manovra comune (allegato 3.5 Elaborato planimetrico sub 11). Esso presenta una superficie utile pari a circa 14,00 mq, altezza utile pari a 2,44 ml ed è privo di infisso di ingresso. Il posto auto è servizio dall'impianto elettrico condominiale e risulta pavimentato con cemento liscio di tipo industriale.

In considerazione della corte giardino e di tutti i camminamenti comuni, facendo riferimento alla Tabella F di cui al Regolamento di Condominio all'appartamento (sub 64) vengono attribuiti circa 68,00 mq dei complessivi 3.315,61 mq totali delle aree scoperte comuni.

7.2 Passaggi di proprietà

La Società 'Sviluppo Immobiliare S.r.l.' con sede in Treviso al Viale G.Verdi n.23 C.F. 00055340251 è pervenuta delle aree su cui sorge il complesso edilizio di cui sono parte i beni di cui si tratta in forza agli Atti di Fusione del 28/02/1989 Rep. n.15373 per Notar Ada Stiz trascritto in Treviso il 02/10/1989 ai nn.24201/17948 e successiva Nota di rettifica in data 24/05/1990 ai nn. 13493/10058, di trasformazione di società in data 16/10/1989 Rep. n. 19580, stesso Notaio, trascritta a Treviso il 28/03/1990 ai nn.8029/5940, di fusione di società in data 09/05/1990 Rep. n.23530, stesso Notaio, trascritto a Treviso il 20/06/1990 ai nn. 16161/12018, di mutamento di denominazione sociale in data 09/05/1990 Rep. n. 23531, stesso Notaio, trascritto a Treviso il



05/07/1990 ai nn. 17701/13167, di trasformazione di società in data 08/04/1991 Rep. n. 27090, per Notar Maurizio Bianconi, trascritto a Treviso il 07/05/1991 ai nn.13057/9829, di trasferimento di sede sociale in data 30/06/1995 Rep. n. 50634, per Notar Maurizio Bianconi, trascritto a Treviso l'11/08/1995 ai nn.22194/16680, di trasferimento di sede sociale in data 20/07/1998 Rep.n. 66610 e successiva variazione toponomastica, stesso Notaio, di trasferimento di sede sociale in data 26/11/2001 Rep n. 77379, stesso Notaio, di trasferimento di sede sociale in data 26/08/2004 e di trasformazione di società in data 18/10/2004 Rep n. 86043, medesimo Notaio.

In esito alla Convenzione per l'attuazione del programma integrato di riqualificazione urbana 'Ex Miani' stipulata il 10/06/2003 Rep. n. 81886 – Racc. n.16715 (Notar Maurizio Bianconi) ed all'Accordo di Programma Prot.71655 del 03/10/2003 approvato con D.P.G.R. Veneto n.28 del 06/02/2004, i beni di cui si tratta quali 'quota di edilizia residenziale pubblica' sono stati ceduti dalla Società 'Sviluppo Immobiliare S.r.l.' con sede in Treviso al Viale G.Verdi n.23 C.F. 00055340251 al Comune di Treviso con Atto del 13/07/2009 per Notar Maurizio Bianconi Rep.n.97868 – Racc. n. 26791, registrato a Treviso il 14/07/2009 al n.12681/1T e trascritto a Treviso il 15/07/2009 ai nn. 27139/16635 (all.to 7.2), quali patrimonio immobiliare non strumentale alle funzioni istituzionali dell'Ente e inseriti nella categoria dei Beni Patrimoniali Disponibili, come da tabella 1) allegato h) alla Delibera di C.C. n. 38/2012.

7.3 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Il Complesso residenziale di cui sono parte l'appartamento e il box auto pertinenziale da stimare è stato realizzato in forza dei seguenti titoli legittimanti i cui estremi sono stati recuperati dall' Atto del 13/07/2009 per Notar Maurizio Bianconi:

- Decreto del Presidente Regione Veneto n.28 del 06/02/2004 (approvazione Accordo di Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica e Ambientale);
- Permesso di Costruire in variante del 07/06/2006 Spec.n.1387/05/AE;
- D.I.A. del 01/08/2007 Prot.Spec. n.1261/07/AE;
- D.I.A. del 22/10/2007 Prot.Spec. n.1675/07/AE
- D.I.A. del 31/10/2007 Prot.Spec. n.1754/07/AE;
- D.I.A. del 06/06/2008 Prot.Spec. n.833/08/AE;
- Certificato di Agibilità Prot. n.73798 del 06/10/2008.



7.4 Stato di possesso degli immobili

Allo stato attuale i beni di cui si tratta risultano liberi da persone e cose.

7.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

L'area di sedime del fabbricato e delle aree di pertinenza di cui sono parte i beni oggetto di stima è perimetrata in Zona "Programmi Integrati di Riqualificazione urbanistica ed edilizia – P.I.R.U.E.A. Ex Miani" approvato con D.P.G.R.V. n. 28 del 06/02/2004 del P.R.G. vigente del Comune di Treviso approvato dalla Regione Veneto deliberazione della Giunta Regionale 2-7-2004 n° 2039 (pubblicata nel B.U.R. del 27/7/2004 n° 74).

7.6 Valutazione di stima

Per ciò che concerne i beni di cui al punto C1, in considerazione della dimensione (inferiore a 90,00 mq), dell'epoca di costruzione (non antecedente al 2008), delle caratteristiche (2° piano, presenza ascensore, presenza di un solo servizio igienico, ecc), della Classe energetica (superiore o uguale a C) e della localizzazione sono stati selezionati, tra quelli disponibili sul mercato immobiliare del Comune di Treviso ed attraverso una attenta ricerca presso le Agenzie Immobiliari locali e inserzioni on line, i seguenti tre comparabili:

- Comparabile 1 - Appartamento in via Giuseppe Verdi (all.to 7.3): *'Appartamento in vendita a Treviso in zona fuori mura a soli 800 metri dal Duomo circondata dal verde e da immobili di prestigio. L'abitazione risulta essere composta da ingresso sul soggiorno con ampia vetrata dalla quale si accede al terrazzo, cucinotto, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, un bagno. Al piano interrato troviamo il garage e la cantina. La pavimentazione è in listoni in rovere, gli infissi sono chiari, il riscaldamento è a pavimento, è già installato l'impianto di aria condizionata mentre è prevista la predisposizione per l'allarme sia volumetrico che perimetrale. Dal terrazzo che accede dalla zona giorno si gode una bella vista sul verde condominiale. La posizione dello stabile è gradevole e signorile infatti sono presenti nella zona molte ville storiche in grande importanza. Inoltre la palazzina di recentissima costruzione'.*
- Comparabile 2 - Appartamento in Strada Siora Adriana del Vescovo (all.to 7.4): *'Appartamento in vendita a Treviso in zona fuori mura in centro a piedi. La palazzina di recente costruzione ha una linea moderna e piacevole. La casa è composta da ingresso,*



soggiorno e cucina a vista con accesso ad un terrazzo, disimpegno, camera matrimoniale con terrazzo, camera singola e bagno. Completa la proprietà il locale garage e due posti auto all'interno della proprietà condominiale. La casa è molto luminosa (infatti è esposta ad est ed ovest) ed è caratterizzata da ampie vetrate. Le finiture sono ben curate con una pavimentazione in legno rovere, infissi chiari, sanitari sospesi. Il riscaldamento è a pavimento, è già presente l'impianto di aria condizionata nella zona giorno e notte, l'impianto aspirazione polveri e l'impianto di allarme'.

- Comparabile 3 – Appartamento in via Guglielmo Marconi (all.to 7.5): 'Appartamento in vendita a Treviso in zona servita a pochi minuti dalle mura cittadine. In residence di nuova realizzazione l'immobile risulta composto da ingresso sul soggiorno con ampia vetrata dalla quale si accede al terrazzo, cucina separata, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno e un ripostiglio. Completa la proprietà il garage al piano terra. Particolare attenzione e' stata data agli impianti e alla certificazione acustica dell'ambiente. Finiture ben curate con legno a terra, infissi chiari, il riscaldamento e' a pavimento e sono presenti i pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.'

In riferimento ai prezzi rilevati relativamente ai nostri comparabili si è ritenuto decurtare gli stessi dell'ordine del 10% (arrotondando il risultato), in considerazione del fatto che tali prezzi saranno successivamente oggetto di trattativa privata e di una inevitabile ricontrattazione del valore assegnato.

	COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3	
PREZZO RILEVATO	240.000,00	€	230.000,00	€	280.000,00	€
PREZZO DECURTATO DEL 10%	216.000,00	€	207.000,00	€	252.000,00	€

Gli annunci recuperati sono riferiti ad una certa data di pubblicizzazione ed in particolare, riferendo la presente stima al mese di marzo 2019, si ha il seguente numero di mesi di ritardo dalla data di pubblicazione dell'annuncio:

- Comparabile 1 annuncio del 14/03/2018: 12 mesi
- Comparabile 2 annuncio del 20/03/2018: 12 mesi
- Comparabile 3 annuncio del 14/03/2018: 12 mesi



La Superficie considerata nel metodo di stima adottato è quella utile Lorda; per le altre tipologie di superficie (balconi, terrazzi, cantinole, ecc) verranno utilizzati coefficienti correttivi secondo la seguente Tabella riepilogativa:

TIPOLOGIA SUPERFICIE SECONDARIA	COEFFICIENTE
<i>LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i>	100%
<i>AUTORIMESSE</i>	60%
<i>CANTINE COMUNICANTI</i>	60%
<i>CANTINE NON COMUNICANTI</i>	50%
<i>BALCONI ORDINARI</i>	25%
<i>BALCONI PANORAMICI</i>	50%
<i>TERRAZZI COPERTI</i>	33%
<i>PORTICATI</i>	60%
<i>LOGGE</i>	80%
<i>MANSARDE/TAVERNE COMUNICANTI</i>	70%
<i>MANSARDE/TAVERNE NON COMUNICANTI</i>	50%
<i>POSTI AUTO SCOPERTI ESCLUSIVI</i>	25%
<i>POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI</i>	20%
<i>GIARDINI E CORTILI COMUNI</i>	10%
<i>GIARDINI E CORTILI ESCLUSIVI</i>	15%

La Superficie Commerciale sarà, per tanto, calcolata come somma della Superficie utile lorda e delle Superfici secondarie, opportunamente corrette secondo i coefficienti dati.

Lo stato conservativo degli immobili comparabili viene soppesato in riferimento alla seguente scala qualitativa di valori: ottimo (ristrutturato/nuovo), buono (ristrutturato di recente), sufficiente (da mantenere), mediocre (da ristrutturare).

Per quanto riguarda la localizzazione dei comparabili rispetto al centro cittadino viene individuata la seguente scala qualitativa attribuibile: ottimo (Centrale) 100%, buono (semicentrale) 95%, sufficiente (semiperiferico) 90%, mediocre (periferico) 85%.

Nella foto seguente vengono localizzati i comparabili prescelti ed il Cespite A rispetto al centro urbano di Treviso.



Si procede, quindi, alla compilazione della Tabella Dati che segue:

TABELLA DEI DATI – APPARTAMENTO IN EDIFICIO					
CARATTERISTICA	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	COMP. C1	UNITA' MISURA
PREZZO	216.000,00 €	207.000,00 €	252.000,00 €	?	euro €
C1 - DATA	12 mesi	12 mesi	12 mesi	-	mesi
C2-SUP.PRINCIPALE 100%	81 mq	85 mq	85 mq	81 mq	mq
C3-SUP.SECONDARIA Balconi – peso 0,25	10 mq	9 mq	7 mq	10 mq	mq
C4-SUP.SECONDARIA cantina non com. 0,50	5 mq	-	-	-	mq
C5-SUP.SECONDARIA parc. scoperto com. 0,20	-	26 mq	13 mq	-	mq
C6-SUP.SECONDARIA Autorimessa 0,60	14 mq	14 mq	14 mq	14 mq	mq
C7-SUP.SECONDARIA corti comuni 0,10	31 mq	25 mq	60 mq	68 mq	mq
C8-STATO CONSERVAZ.	Buono	Buono	Ottimo	Ottimo	qualitativa
C9-LOCALIZZAZIONE	Ottimo	Ottimo	Buono	Ottimo	qualitativa



SUPERFICIE COMMERCIALE RISULTANTE ARROTONDATA					
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	CESPITE A	UNITA' MISURA
SUP.COMMERCIALE	95 mq	103 mq	103 mq	98 mq	mq

IMPLEMENTAZIONE TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Completata la Tabella dei Dati, si procede all'organizzazione dei prezzi marginali; tale procedimento è utile ad esprimere la variazione del prezzo totale al variare delle nove caratteristiche prescelte (da C1 a C9).

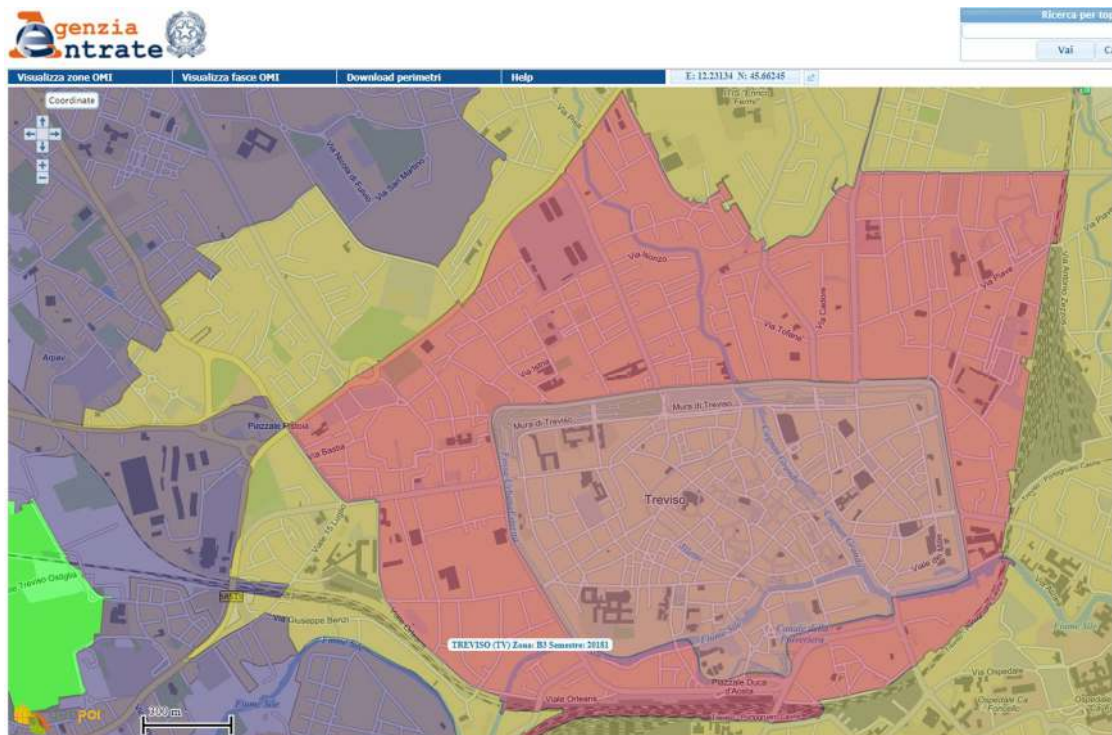
C1-DATA

Il prezzo marginale riferibile alla data di pubblicazione dell'inserzione (annuncio) viene calcolato moltiplicando il prezzo di mercato del comparabile per il rapporto tra l'incremento/decremento annuo subito dal mercato e i mesi dell'anno secondo la formula seguente:

$$PM\text{-Data} = C (\text{prezzo di mercato}) \times Q (\text{incremento/ decremento}) / 12.$$

Procediamo, quindi, alla determinazione del fattore Q utilizzando le ultime informazioni deducibili dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate riferita alle quotazioni immobiliari.

In primo luogo individuamo la perimetrazione urbana proposta dall'Agenzia del Territorio che individua quale ambito di riferimento per il nostro Cespite la Zona B3 (Centrale – Via Pianillo).





Si procede quindi a recuperare i dati riferibili all'ultimo semestre disponibile (Anno 2018 1° Semestre); in tal senso per Abitazioni con stato conservativo 'Ottimo' è possibile rilevare un valore di mercato al mq (lordo) che oscilla tra un minimo di 2.050,00 € ad un massimo di 2.600,00 € (vedi Tabella seguente).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: TREVISO

Comune: TREVISO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE TRA LE MURA E LA FERROVIA, VIALE REPUBBLICA, VIALE B.MARCHE, MONTERUMICI,24 MAGGIO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2050	2600	L	6	8	L
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2250	L	6	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1550	1850	L	5,6	8,3	L
Autorimesse	NORMALE	1550	2150	L	7,4	10,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	850	1150	L	4,1	5,5	L
Ville e Villini	Ottimo	2500	2850	L	8,9	13,3	L
Ville e Villini	NORMALE	2200	2600	L	8,9	13,3	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: TREVISO

Comune: TREVISO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE TRA LE MURA E LA FERROVIA, VIALE REPUBBLICA, VIALE B.MARCHE, MONTERUMICI,24 MAGGIO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

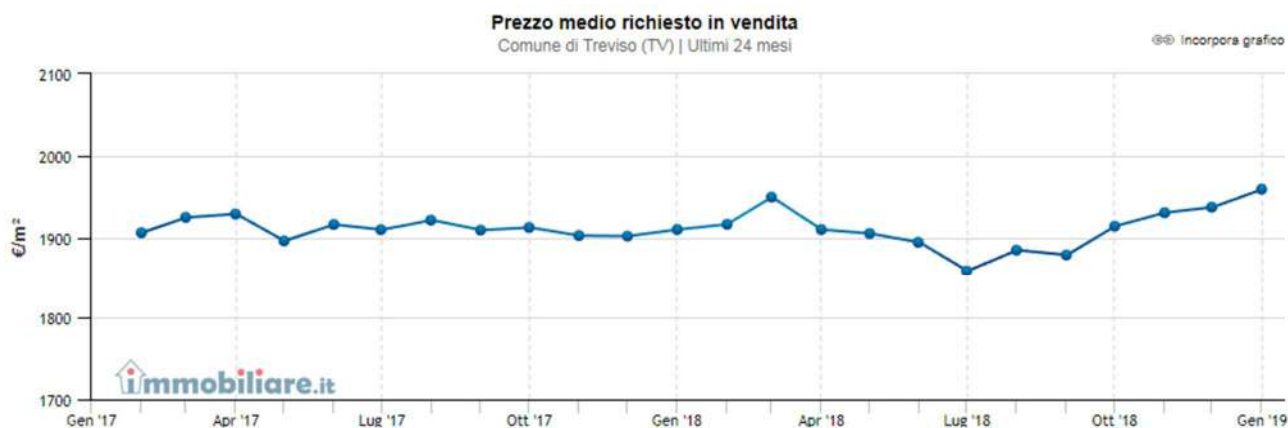
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2050	2400	L	6	8	L
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2250	L	6	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1550	1850	L	5,6	8,3	L
Autorimesse	NORMALE	1550	2150	L	7,4	10,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	850	1150	L	4,1	5,5	L
Ville e Villini	Ottimo	2500	2850	L	8,9	13,3	L
Ville e Villini	NORMALE	2200	2600	L	8,9	13,3	L



Dall'analisi dei dati riferibili all'anno precedente (Anno 2017 1° Semestre) si registra, nel 2018 e relativamente il Valore di mercato max per Abitazioni con stato conservativo 'Ottimo', un sostanziale incremento (vedi Tabella precedente).

A conforto di tale assunto, provvediamo ad effettuare un ulteriore riscontro con i dati rilevabili dal portale www.immobiliare.it riferibili al Comune di Treviso.



	Apr '17	Lug '17	Ott '17	Gen '18	Apr '18	Lug '18	Ott '18	Gen '19
Prezzo Medio	1.929	1.909	1.912	1.910	1.910	1.859	1.914	1.959
Appartamento	1.923	1.905	1.914	1.930	1.927	1.865	1.934	1.969
Attico/Mansarda	2.494	2.418	2.420	2.361	2.408	2.423	2.487	2.471
Casa indipendente	1.747	1.766	1.717	1.654	1.677	1.613	1.648	1.765
Palazzo/Stabile	2.604	2.925	2.347	2.378	2.627	2.555	2.904	2.230
Rustico/Casale	1.445	1.440	1.558	1.762	1.595	1.061	861	1.088
Villa	1.769	1.737	1.718	1.749	1.733	1.735	1.754	1.785
Villetta a schiera	1.823	1.783	1.900	1.664	1.628	1.671	1.634	1.685
Loft/Open space	2.359	2.509	2.509	2.668	2.492	2.692	2.419	2.350

Dall'analisi dei dati riferibili ad appartamenti genericamente intesi si rileva che nel mese di Gennaio 2019 per gli immobili residenziali in vendita, nel Comune di Treviso, sono stati richiesti in media € 1.969,00 per metro quadro, contro i € 1.930,00 registrati il mese di Gennaio 2018, con un incremento di circa il + 2 % in un anno del valore. A titolo precauzionale si assume, per tanto, il dato di tale decremento per il calcolo dei prezzi marginali dei vari comparabili:

- Comparabile 1

$$PM\text{-Data} = C (\text{prezzo di mercato comparabile}) \times Q (\text{decremento})/12$$

$$= 216.000,00 \text{ €} \times (0,02/12) = 216.000,00 \text{ €} \times (0,001666) = + 359,85\text{€}$$

- Comparabile 2

$$PM\text{-Data} = C (\text{prezzo di mercato comparabile}) \times Q (\text{decremento})/12$$



$$= 207.000,00 \text{ €} \times (0,02/12) = 207.000,00 \text{ €} \times (0,001666) = + 344,86 \text{ €}$$

- Comparabile 3

$$\text{PM-Data} = C (\text{prezzo di mercato comparabile}) \times Q (\text{decremento})/12$$

$$252.000,00 \text{ €} \times (0,02/12) = 252.000,00 \text{ €} \times (0,001666) = + 419,83 \text{ €}$$

C2-SUPERFICIE PRINCIPALE RAGGUAGLIATA ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il prezzo marginale della superficie principale viene calcolato determinando i prezzi unitari a mq per ciascun comparabile ed assumendo quello più basso come prezzo marginale di tutta la valutazione estimativa, secondo la formula:

$$\text{PM-superficie pr.} = C (\text{prezzo di mercato}) / \text{superficie commerciale C.}$$

Si avrà quindi

- Comparabile 1 - 216.000,00 €/95 mq = 2.273,68 €
- Comparabile 2 - 207.000,00 €/103 mq = 2.009,70 €
- Comparabile 3 - 252.000,00 €/103 mq = 2.446,60 €

per tanto si adotterà quale prezzo della valutazione il prezzo marginale più basso pari a **2.009,70 €**.

C3-SUPERFICIE SECONDARIA (Balconi e terrazze)

Il prezzo marginale della superficie secondaria relativa ai balconi viene calcolato come prodotto del prezzo marginale della superficie principale, così come determinato al paragrafo precedente (2.009,70 €) per il rapporto mercantile derivante dal coefficiente di ragguaglio assunto nella Tabella Superficie Secondaria (25%); tale prodotto sarà pari a:

$$\text{PM-superficie secondaria} = 2.009,70 \text{ €} \times 0,25 = 502,42 \text{ €}$$

C4-SUPERFICIE SECONDARIA (Cantina deposito non comunicanti)

Il prezzo marginale della superficie secondaria relativa alla cantina/deposito viene calcolato come prodotto del prezzo marginale della superficie principale, così come determinato al paragrafo precedente (2.009,70 €), per il rapporto mercantile derivante dal coefficiente di ragguaglio assunto nella Tabella Superficie Secondaria (50%); tale prodotto sarà pari a:

$$\text{PM-superficie secondaria} = 2.009,70 \text{ €} \times 0,50 = 1.004,85 \text{ €}$$

C5-SUPERFICIE SECONDARIA (Parcheggio scoperto comune)

Il prezzo marginale della superficie secondaria relativa al parcheggio scoperto comune viene calcolato come prodotto del prezzo marginale della superficie principale, così come determinato al



paragrafo precedente (2.009,70 €), per il rapporto mercantile derivante dal coefficiente di ragguglio assunto nella Tabella Superficie Secondaria (20%); tale prodotto sarà pari a:

$$\text{PM-superficie secondaria} = 2.009,70 \text{ €} \times 0,20 = 401,94 \text{ €}$$

C6-SUPERFICIE SECONDARIA (Autorimessa)

Il prezzo marginale della superficie secondaria relativa al parcheggio scoperto comune viene calcolato come prodotto del prezzo marginale della superficie principale, così come determinato al paragrafo precedente (2.009,70 €), per il rapporto mercantile derivante dal coefficiente di ragguglio assunto nella Tabella Superficie Secondaria (60%); tale prodotto sarà pari a:

$$\text{PM-superficie secondaria} = 2.009,70 \text{ €} \times 0,60 = 1.205,82 \text{ €}$$

C7-SUPERFICIE SECONDARIA (Corti e giardini comuni)

Il prezzo marginale della superficie secondaria relativa al parcheggio scoperto comune viene calcolato come prodotto del prezzo marginale della superficie principale, così come determinato al paragrafo precedente (2.009,70 €), per il rapporto mercantile derivante dal coefficiente di ragguglio assunto nella Tabella Superficie Secondaria (10%); tale prodotto sarà pari a:

$$\text{PM-superficie secondaria} = 2.009,70 \text{ €} \times 0,10 = 200,97 \text{ €}$$

C8-STATO DI CONSERVAZIONE

Il prezzo marginale relativo ad una caratteristica qualitativa, come ad esempio lo stato di conservazione, in esito alla conversione soppesata in dati quantitativi operata in precedenza (ottimo (ristrutturato/nuovo), buono (ristrutturato di recente), sufficiente (da mantenere), mediocre (da ristrutturare)), viene determinata attraverso una scala correttiva capace di rapportare gli stati conservativi dei comparabili alla migliore condizione attesa (ottimo).

In tal senso, basando il metodo sull'esperienza di chi scrive, è possibile ipotizzare un valore forfettario (basato sui prezzi di mercato locali per lavori edili per civili abitazioni) che consenta di poter determinare con buona approssimazione ed in via teorica l'apprezzamento/deprezzamento (€/mq) necessario per ripristinare condizioni da uno stato conservativo all'altro per ogni comparabile considerato:

- da mediocre ad ottimo 400,00 €/mq
- da mediocre a buono 350,00 €/mq
- da mediocre a sufficiente 250,00 €/mq



- da mediocre a mediocre 0,00 €/mq
- da sufficiente ad ottimo 150,00 €/mq
- da sufficiente a buono 100,00 €/mq
- da sufficiente a sufficiente 0,00 €/mq
- da sufficiente a mediocre - 250,00 €/mq
- da buono ad ottimo 50,00 €/mq
- da buono a buono 0,00 €/mq
- da buono a sufficiente -100,00 €/mq
- da buono a mediocre -350,00 €/mq
- da ottimo ad ottimo 0,00 €/mq
- da ottimo a buono -50,00 €/mq
- da ottimo a sufficiente -150,00 €/mq
- da ottimo a mediocre -400,00 €/mq

Semplificando i dati, nella successiva Tabella dei Prezzi Marginali, verranno inseriti esclusivamente i parametri forfettari che consentono di poter determinare con buona approssimazione il costo (€/mq) necessario per ripristinare condizioni ottimali per ogni comparabile che non si trovi in tale stato di conservazione:

- da buono ad ottimo 50,00 €/mq
- da ottimo ad ottimo 0,00 €/mq.

In tal senso si avrà per ciascun comparabile:

- Comparabile 1 da buono ad ottimo 50,00 €/mq
- Comparabile 2 da buono ad ottimo 50,00 €/mq
- Comparabile 3 da ottimo ad ottimo 0,00 €/mq.

C9-LOCALIZZAZIONE

Il prezzo marginale relativo ad una caratteristica qualitativa, come ad esempio la localizzazione di un immobile rispetto ad un centro urbano, in esito alla conversione soppesata in dati quantitativi operata in precedenza (ottimo (Centrale) 100%, buono (semicentrale) 95%, sufficiente (semiperiferico) 90%, mediocre (periferico) 85%), viene calcolata moltiplicando il prezzo



marginale relativo alla superficie principale (2.009,70 €) per la percentuale di deprezzamento indicante il livello qualitativo a cui si è attribuita la caratteristica e per tanto, avendo indicato per tutti i Comparabili 1 la collocazione centrale (ottimo) ne consegue che:

- Comparabile 1 - 2.009,70 € x 1 = 2.009,70 €
- Comparabile 2 - 2.009,70 € x 1 = 2.009,70 €
- Comparabile 3 - 2.009,70 € x 1 = 2.009,70 €

Esauriti i calcoli si provvede all'implementazione della seguente Tabella dei Prezzi Marginali:

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
CARATTERISTICA	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
PREZZO MARGINALE C1-DATA	+359,85 €	+344,86 €	+ 419,83 €
PREZZO MARGINALE C2-SUP.PRINCIPALE	2.009,70 €	2.009,70 €	2.009,70 €
PREZZO MARGINALE C3-SUP.SECONDARIA	502,42 €	502,42 €	502,42 €
PREZZO MARGINALE C4-SUP.SECONDARIA	1.004,85 €	1.004,85 €	1.004,85 €
PREZZO MARGINALE C5-SUP.SECONDARIA	401,94 €	401,94 €	401,94 €
PREZZO MARGINALE C6-SUP.SECONDARIA	1.205,82 €	1.205,82 €	1.205,82 €
PREZZO MARGINALE C7-SUP.SECONDARIA	200,97 €	200,97 €	200,97 €
PREZZO MARGINALE C8-STATO CONSERVAZIONE	50,00 €	50,00 €	0,00 €
PREZZO MARGINALE C9-LOCALIZZAZIONE	0,00 €	0,00 €	0,00 €

IMPLEMENTAZIONE TABELLA DI AGGIUSTAMENTO E VALUTAZIONE DI MERCATO

A conclusione del market comparison approach gli aggiustamenti del prezzo finale vengono determinati moltiplicando per ciascuna caratteristica la differenza tra la "quantità" per il nostro compendio di beni da stimare e la "quantità" espressa per il comparabile e moltiplicando tale risultato per il relativo prezzo marginale. Nel caso di quantità espresse in termini percentuali, andrà semplicemente applicata la stessa al prezzo marginale del comparabile in esame, attribuendo il segno positivo o negativo a seconda che la differenza tra **Cespite A** e comparabile sia positiva o negativa.

**C1-DATA**

Considerando i prezzi marginali ottenuti in precedenza ed i mesi rilevabili dalla Tabella dati andiamo a determinare gli aggiustamenti relativamente a ciascun comparabile:

- Comparabile 1
P. aggiustato = PM-Data X mesi = $+359,85 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} = + 4.318,20 \text{ €}$
- Comparabile 2
P. aggiustato = PM-Data X mesi = $+344,86 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} = + 4.138,32 \text{ €}$
- Comparabile 3
P. aggiustato = PM-Data X mesi = $+ 419,83 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} = + 5.037,96 \text{ €}$

C2-SUPERFICIE PRINCIPALE

Secondo il principio fondamentale nella gestione degli aggiustamenti per le superfici principali andremo, di volta in volta, ad aggiungere ovvero a sottrarre al comparabile interessato la quantità che il nostro compendio da stimare non presenta ovvero presenta; successivamente andiamo a determinare, per ciascun comparabile il prezzo aggiustato:

- Comparabile 1
 - Sup.Princ. Comp. – Sup. Princ. Comparabile 1 = 81 mq – 81 mq = 0 mq
 - P.aggiustato = 0 mq X Prezzo Marginale minore = 0 mq x 2.009,70 € = 0,00 €
- Comparabile 2
 - Sup.Princ. Comp. – Sup. Princ. Comparabile 2 = 81 mq – 85 mq = - 4 mq
 - P..aggiustato = - 4 mq X Prezzo Marginale minore = -4 mq x 2.009,70 € = -8.038,88 €
- Comparabile 3
 - Sup.Princ. Comp. – Sup. Princ. Comparabile 3 = 81 mq – 85 mq = - 4 mq
 - P.aggiustato = - 4 mq X Prezzo Marginale minore = -4 mq x 2.009,70 € = -8.038,88 €

C3-SUPERFICIE SECONDARIA (Balconi e Terrazze)

Secondo il principio fondamentale nella gestione degli aggiustamenti per le superfici secondarie andremo, di volta in volta, ad aggiungere ovvero a sottrarre al comparabile interessato la quantità che il nostro compendio da stimare non presenta ovvero presenta; successivamente andiamo a determinare, per ciascun comparabile il prezzo aggiustato:

- Comparabile 1



- Sup.Sec. Comp. – Sup. Sec. Comparabile 1 = 10 mq – 10 mq = 0 mq
- P.aggiustato = 0 mq X Prezzo Marginale = 0 mq x 502,42 € = 0,00 €
- Comparabile 2
 - Sup.Sec. Comp. – Sup. Sec. Comparabile 2 = 10 mq – 9 mq = 1 mq
 - P.aggiustato = 1 mq X Prezzo Marginale = 1 mq x 502,42 € = + 502,42 €
- Comparabile 3
 - Sup.Sec. Comp. – Sup. Sec. Comparabile 3 = 10 mq – 7 mq = 3 mq
 - P.aggiustato = 3 mq X Prezzo Marginale = 3 mq x 502,42 € = +1.507,26 €

C4-SUPERFICIE SECONDARIA (Cantina non comunicante)

Secondo il principio fondamentale nella gestione degli aggiustamenti per le superfici secondarie andremo, di volta in volta, ad aggiungere ovvero a sottrarre al comparabile interessato la quantità che il nostro compendio da stimare non presenta ovvero presenta; successivamente andiamo a determinare, per ciascun comparabile il prezzo aggiustato:

- Comparabile 1
 - Sup.Sec. Comp. – Sup. Sec. Comparabile 1 = 0,00 mq – 5,00 mq = -5 mq
 - P.aggiustato = -5 mq X Prezzo Marginale = -5 mq x 1.004,85 € = -5.024,25 €
- Comparabile 2
 - Sup.Sec. Comp. – Sup. Sec. Comparabile 2 = 0,00 mq – 0,00 mq = 0 mq
 - P.aggiustato = 0 mq X Prezzo Marginale = 0 mq x 1.004,85 € = 0,00 €
- Comparabile 3
 - Sup.Sec. Comp. – Sup. Sec. Comparabile 3 = 0,00 mq – 0,00 mq = 0 mq
 - P.aggiustato = 0 mq X Prezzo Marginale = 0 mq x 1.004,85 € = 0,00 €

C5-SUPERFICIE SECONDARIA (Parcheggio scoperto comune)

Secondo il principio fondamentale nella gestione degli aggiustamenti per le superfici secondarie andremo, di volta in volta, ad aggiungere ovvero a sottrarre al comparabile interessato la quantità che il nostro compendio da stimare non presenta ovvero presenta; successivamente andiamo a determinare, per ciascun comparabile il prezzo aggiustato:

- Comparabile 1
 - Sup.Sec. Comp. – Sup. Sec. Comparabile 1 = 0 mq – 0,00 mq = 0 mq



- P.aggiustato = 0 mq X Prezzo Marginale = 0 mq x 401,94 € = 0,00 €
- Comparabile 2
 - Sup.Sec. Comp. – Sup. Sec. Comparabile 2 = 0 mq – 26,00 mq = -26 mq
 - P.aggiustato = -26 mq X Prezzo Marginale = -26 mq x 401,94 € = - 10.450,44 €
- Comparabile 3
 - Sup.Sec. Comp. – Sup. Sec. Comparabile 3 = 0 mq – 13,00 mq = -13 mq
 - P.aggiustato = -13 mq X Prezzo Marginale = -13 mq x 401,94 € = - 5.225,22 €

C6-SUPERFICIE SECONDARIA (Autorimessa)

Secondo il principio fondamentale nella gestione degli aggiustamenti per le superfici secondarie andremo, di volta in volta, ad aggiungere ovvero a sottrarre al comparabile interessato la quantità che il nostro compendio da stimare non presenta ovvero presenta; successivamente andiamo a determinare, per ciascun comparabile il prezzo aggiustato:

- Comparabile 1
 - Sup.Sec. Comp. – Sup. Sec. Comparabile 1 = 14 mq – 14,00 mq = 0 mq
 - P.aggiustato = 0 mq X Prezzo Marginale = 0 mq x 1.205,82 € = 0,00 €
- Comparabile 2
 - Sup.Sec. Comp. – Sup. Sec. Comparabile 2 = 14 mq – 14,00 mq = 0 mq
 - P.aggiustato = 0 mq X Prezzo Marginale = 0 mq x 1.205,82 € = 0,00 €
- Comparabile 3
 - Sup.Sec. Comp. – Sup. Sec. Comparabile 3 = 14 mq – 14,00 mq = 0 mq
 - P.aggiustato = 0 mq X Prezzo Marginale = 0 mq x 1.205,82 € = 0,00 €

C7-SUPERFICIE SECONDARIA (Corti e giardini comuni)

Secondo il principio fondamentale nella gestione degli aggiustamenti per le superfici secondarie andremo, di volta in volta, ad aggiungere ovvero a sottrarre al comparabile interessato la quantità che il nostro compendio da stimare non presenta ovvero presenta; successivamente andiamo a determinare, per ciascun comparabile il prezzo aggiustato:

- Comparabile 1
 - Sup.Sec. Comp. – Sup. Sec. Comparabile 1 = 68 mq – 31 mq = 37 mq
 - P.aggiustato = 37 mq X Prezzo Marginale = 37 mq x 200,97 € = +7.435,89 €



- Comparabile 2
 - Sup.Sec. Comp. – Sup. Sec. Comparabile 2 = 68 mq – 25,00 mq = 43 mq
 - P.aggiustato = 43 mq X Prezzo Marginale = 43 mq x 200,97 € = + 8.641,71 €
- Comparabile 3
 - Sup.Sec. Comp. – Sup. Sec. Comparabile 3 = 68 mq – 60,00 mq = 8 mq
 - P.aggiustato = 8 mq X Prezzo Marginale = 8 mq x 200,97 € = + 1.607,76 €

C8-STATO DI CONSERVAZIONE

Secondo il principio fondamentale nella gestione degli aggiustamenti per lo stato di conservazione dei singoli comparabili si andrà, di volta in volta, ad aggiungere ovvero a sottrarre al comparabile interessato l'importo necessario per migliorare ovvero peggiorare le condizioni di stato, in riferimento alla condizione di stato relativa al nostro compendio da stimare, e andando, infine, a moltiplicare i prezzi marginali individuati in precedenza per la superficie principale rispettiva:

- Comparabile 1

il Compendio presenta condizioni ottime mentre il comparabile 1 buone e, per tanto, recupereremo il seguente dato assoluto:

da buono ad ottimo 50,00 €/mq;

andremo qui a determinare il seguente prezzo corretto in aggiunta:

50,00 € X Superficie principale comparabile 1 = 50,00 € X 81 mq = 4.050,00 €
- Comparabile 2

il Compendio presenta condizioni ottime mentre il comparabile 2 buone e, per tanto, recupereremo il seguente dato assoluto:

da buono ad ottimo 50,00 €/mq;

andremo qui a determinare il seguente prezzo corretto in aggiunta:

50,00 € X Superficie principale comparabile 1 = 50,00 € X 85 mq = 4.250,00 €
- Comparabile 3

il Compendio e il comparabile e presentano condizioni ottime e, per tanto, recupereremo il seguente dato assoluto:

da ottimo ad ottimo 0,00 €/mq;

andremo qui a determinare il seguente prezzo corretto:



$0,00 \text{ €} \times \text{Superficie principale comparabile 3} = 0,00 \text{ €} \times 81 \text{ mq} = 0,00 \text{ €}$

C9-LOCALIZZAZIONE

Secondo il principio fondamentale nella gestione degli aggiustamenti per lo stato di localizzativo dei singoli comparabili si andrà, di volta in volta, ad aggiungere ovvero a sottrarre al comparabile interessato l'apprezzamento ovvero il deprezzamento del prezzo marginale determinato in relazione alla migliore ovvero peggiore collocazione del nostro compendio da stimare, andando, infine, a moltiplicare i prezzi marginali individuati in precedenza per la superficie principale rispettiva:

- Comparabile 1

il Compendio presenta la medesima collocazione del comparabile 1 e, per tanto, considerato nullo il deprezzamento a mq del Compendio rispetto al comparabile 1, si ottiene il seguente prezzo corretto:

$0,00 \text{ €} \times \text{Superficie principale comparabile 1} = 0,00 \text{ €} \times 81 \text{ mq} = 0,00 \text{ €}$

- Comparabile 2

il Compendio presenta la medesima collocazione del comparabile 2 e, per tanto, considerato nullo il deprezzamento a mq del Compendio rispetto al comparabile 2, si ottiene il seguente prezzo corretto:

$0,00 \text{ €} \times \text{Superficie principale comparabile 1} = 0,00 \text{ €} \times 85 \text{ mq} = 0,00 \text{ €}$

- Comparabile 3

il Compendio presenta la medesima collocazione del comparabile 3 e, per tanto, considerato nullo il deprezzamento a mq del Compendio rispetto al comparabile 3, si ottiene il seguente prezzo corretto:

$0,00 \text{ €} \times \text{Superficie principale comparabile 1} = 0,00 \text{ €} \times 85 \text{ mq} = 0,00 \text{ €}$



TABELLA DI AGGIUSTAMENTO E VALUTAZIONE DI MERCATO			
ELEMENTI DI CONFRONTO	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
PREZZO	216.000,00 €	207.000,00 €	252.000,00 €
C1-DATA	+4.318,20 €	+ 4.138,32 €	+ 5.037,96 €
C2-SUPERFICIE PRINCIPALE	0,00 €	- 8.038,88 €	- 8.038,88 €
C3-SUP.SECONDARIA balconi e terrazze	0,00 €	+ 502,42 €	+1.507,26 €
C4-SUP.SECONDARIA cantina non comun.	-5.024,25 €	0,00 €	0,00 €
C5-SUP.SECONDARIA parcheggio sco.com.	0,00 €	- 10.450,44 €	- 5.225,22 €
C6-SUP.SECONDARIA autorimessa	0,00 €	0,00 €	0,00 €
C7-SUP.SECONDARIA corti e giardini comuni	+7.435,89 €	+ 8.641,71 €	+ 1.607,76 €
C8-STATO CONSERVAZIONE	+ 4.050,00 €	+ 4.250,00 €	0,00 €
C9-LOCALIZZAZIONE	0,00 €	0,00 €	0,00 €
VALORE DI MERCATO C1	226.779,84 €	206.043,13 €	246.888,88 €

Procediamo quindi a stimare il più probabile valore di mercato (valore atteso) per il **Compendio C1** di cui si tratta attraverso la media dei valori dei singoli prezzi corretti. Tale valore è pari a **226.570,61 €**:

$$(226.779,84 \text{ €} + 206.043,13 \text{ €} + 246.888,88 \text{ €})/3 = 679.711,85/3 = \mathbf{226.570,61 \text{ €}}$$

In esito a quanto rilevato dalla Perizia di Stima giurata dal Geom. Marcello Furlan (Prot.3985/2012), iscritto presso il Collegio dei Geometri con il n.1951 della Provincia di Treviso, e commissionata dal Comune di Treviso per ciò che concerne l'appartamento (Foglio 4, mappale 1262, sub 64), esso 'risulta difforme dal progetto fornito per lievi opere non valutabili in termini di superficie e/o volume' (Perizia di Stima giurata pag.21).

Al fine di meglio precisare la natura degli abusi rilevati dal Geom. Furlan, lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Treviso con Nota mail del 22/02/2019 (all.to 7.6), chiarimenti e documentazione utili a meglio precisare la natura degli abusi e la stima dei costi necessari per la loro sanatoria eventuale. A tale richiesta, alla data attuale di sottoscrizione della presente Perizia, non ha fatto seguito alcun riscontro da parte dell'Ente competente.

Per tanto, in considerazione del decorso tempo utile per il deposito della presente, lo scrivente ritiene di fare proprie le considerazioni del Geom. Furlan che stima in 5.000,00 € '...il costo presunto....per la sanatoria delle opere difformi'. Tale importo verrà, dunque sottratto al valore stimato del compendio (226.570,61 €) e da ciò ne consegue che il valore di stima del compendio C1 è pari a **221.570,61 €**.



8. STIMA DEI LOTTI DA C2.1 A C2.36

8.1 Descrizione stato di fatto

I posti auto oggetto di stima sono collocati in Treviso al piano interrato di Piazza delle Istituzioni (Foglio 1, p.lla1981, da sub 283 a sub 318) e sono parte di un'imponente operazione di progettazione urbana, firmata dall'Arch. Mario Botta che, *'con il suo usuale stile vigoroso e chiaramente riconoscibile, ha ridisegnato un intero quartiere....., re-inventando una vivace cittadella dei servizi laddove prima sorgeva l'ampio vuoto urbano dell'area industriale dismessa «Ceramiche Appiani».* L'intervento, che si inserisce nel fitto tessuto novecentesco della città occupando un'area di circa 70.000 m², estesa da viale Monte Grappa a sud a viale della Repubblica a nord, è caratterizzato da una elevata mixité funzionale grazie alla presenza, oltre che di residenze, spazi commerciali e direzionali, anche di numerose istituzioni di interesse pubblico (Questura, Camera di Commercio, Agenzia delle Entrate, Guardia di Finanza, Unione Artigianali, Centro parrocchiale, ecc.)' (<http://www.laterizio.it/cil/progetti/245-complesso-polifunzionale-area-ex-appiani-a-treviso.html>).

I posti auto sono parte integrante di un vasto parcheggio in c.a. sottostante la piazza e facilmente raggiungibile pedonalmente mediante scale ed ascensori di collegamento; il parcheggio è sviluppato al di sotto della piazza pubblica in direzione nordest-sudovest, presenta una altezza netta pari a 2,45 ml e risulta accessibile dal punto di vista carrabile sui versanti terminali (orientale ed occidentale) mediante due comode rampe a norma. Tutti i posti auto, in ottimo stato conservativo, risultano essere privi di elementi divisorii e fruibili mediante corsie di manovra (larghezza 7,40 ml). Ciascun posto auto si presenta pavimentato con cemento lisciato di tipo industriale ed usufruisce di tutti gli impianti generali (a norma di Legge) di cui risulta dotato il parcheggio interrato (elettrico, antincendio, ecc) e dei servizi condominiali previsti. Per tale parcheggio interrato risulta costituito condominio denominato "Super condominio Area Appiani Treviso".

Dal punto della consistenza i posti auto, in considerazione della rispettiva collocazione, presentano superfici e caratteristiche così specializzate:



LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	SUPERFICIE NETTA	INGRESSO
C2.1	1	1981	283	C6	13,40 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.2	1	1981	284	C6	13,85 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.3	1	1981	285	C6	13,10 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.4	1	1981	286	C6	13,10 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.5	1	1981	287	C6	14,00 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.6	1	1981	288	C6	14,00 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.7	1	1981	289	C6	14,00 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.8	1	1981	290	C6	13,45 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.9	1	1981	291	C6	13,20 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.10	1	1981	292	C6	13,20 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.11	1	1981	293	C6	12,45 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.12	1	1981	294	C6	12,45 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.13	1	1981	295	C6	13,30 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.14	1	1981	296	C6	13,30 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.15	1	1981	297	C6	13,25 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.16	1	1981	298	C6	13,25 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.17	1	1981	299	C6	13,10 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.18	1	1981	300	C6	13,10 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.19	1	1981	301	C6	13,30 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.20	1	1981	302	C6	13,30 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.21	1	1981	303	C6	13,30 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>



C2.22	1	1981	304	C6	13,30 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.23	1	1981	305	C6	13,30 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.24	1	1981	306	C6	13,30 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.25	1	1981	307	C6	13,90 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.26	1	1981	308	C6	14,00 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.27	1	1981	309	C6	14,00 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.28	1	1981	310	C6	13,15 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.29	1	1981	311	C6	15,50 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.30	1	1981	312	C6	15,70 mq	<i>perpendicolare alla corsia</i>
C2.31	1	1981	313	C6	13,35 mq	<i>parallelo alla corsia</i>
C2.32	1	1981	314	C6	14,70 mq	<i>parallelo alla corsia</i>
C2.33	1	1981	315	C6	14,80 mq	<i>parallelo alla corsia</i>
C2.34	1	1981	316	C6	14,15 mq	<i>parallelo alla corsia</i>
C2.35	1	1981	317	C6	14,05 mq	<i>parallelo alla corsia</i>
C2.36	1	1981	318	C6	14,00 mq	<i>parallelo alla corsia</i>

8.2 Passaggi di proprietà

I beni di cui alla presente stima sono stati realizzati su aree di proprietà Società Appiani 1 Sr.l.' con unico socio, con sede in Treviso (TV), Piazza San Leonardo n.1, Codice Fiscale e numero d'iscrizione del Registro Imprese di Treviso-Belluno: 04050240268, n. REA 318722, Giusto Atto di Divisione-Fusione n. 5299.1/2011.

Successivamente i beni de quo sono pervenuti al Comune di Treviso dalla 'Società Appiani 1 Sr.l.', in forza dell'Atto di 'Cessione ed asservimento di aree ed opere di urbanizzazione e a beneficio pubblico', per Notar Maurizio Bianconi, Rep. n. 103238 – Racc. n. 30289, registrato a Treviso in data 19/12/2011 ed in esito alla Convenzione per l'attuazione del P.I.U.R.E.A. "Ex Appiani"



stipulata con Atto del 03/04/2006 Rep.n. 138092, per Notar Arrigo Manavello, trascritto a Treviso il 10/04/2006 ai nn.17322/10012 (allegato 8.1).

8.3 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Il Complesso edilizio di cui sono parte i posti auto da stimare è stato realizzato in forza dei seguenti titoli legittimanti i cui estremi sono stati recuperati dell'Atto di 'Cessione ed asservimento di aree ed opere di urbanizzazione e a beneficio pubblico', per Notar Maurizio Bianconi' Rep. n. 103238, registrato a Treviso in data 19/12/2011, risultano essere i seguenti:

- Permesso di Costruire spec. n. 09/07/AE del 22/02/2007
- Permesso di Costruire n. 1837/087/AE del 20/10/2009
- Permesso di Costruire spec. n. 53/09/AE del 12/11/2009
- D.I.A. spec. n.1916/10/AE del 01/10/2010
- Certificato di Agibilità n.299/2010
- S.C.I.A. spec. n.2354/10/AE del 03/12/2010
- Certificato di Agibilità n.36/2011
- SCIA del 24/02/2011
- Certificato di Agibilità n.96/2011 Prot. n. 55347 del 25/07/2011 ed integrazione Prot. n.92034 del 14/12/2011

8.4 Stato di possesso degli immobili

Allo stato attuale i beni di cui si tratta risultano liberi da persone e cose.

8.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Come da Certificato di destinazione Urbanistica allegato all' dall'Atto di 'Cessione ed asservimento di aree ed opere di urbanizzazione e a beneficio pubblico', per Notar Maurizio Bianconi' Rep. n. 103238 (all.to 8.1) le aree in cui ricadono le unità di cui alla presente stima risultano perimetrare nelle seguenti zone del P.R.G. vigente del Comune di Treviso approvato dalla Regione Veneto deliberazione della Giunta Regionale 2-7-2004 n° 2039 (pubblicata nel B.U.R. del 27/7/2004 n° 74):

- 'Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica Edilizia e Ambientale' "Ex Appiani" approvato con D.P.G.R.V. n.288 del 16/07/2004 e successiva Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale Treviso n.44 del 30/06/2010;
- 'Terreno impermeabile' di cui all'art. 23 delle N.T.A.;



- Attraversamento 'Gas – metnodotto – linea principale' di cui al D.M. 24/11/1984.

Come rilevato dall'Atto di 'Cessione ed asservimento di aree ed opere di urbanizzazione e a beneficio pubblico', per Notar Maurizio Bianconi' Rep. n. 103238, registrato a Treviso in data 19/12/2011 le unità descritte sono state cedute dalla 'Società Appiani 1 Sr.l.' garantendo 'la piena libertà delle aree....., libere da censi, canoni, livelli, servitù, usufrutti, ipoteche, vincoli di affittanza, pesi ed oneri di qualsiasi genere....'.

8.6 Valutazione di stima

Il criterio di stima che si è ritenuto maggiormente opportuno adottare per la stima dei beni di cui si tratta è quello sintetico comparativo, che individua i valori unitari espressi dal mercato locale, riferiti ad analoghi beni oggetto di scambi e compravendita, nel periodo attuale.

Dall'analisi effettuata il mercato locale riferito ai posti auto interrati non manifesta particolare dinamicità ed offerta. In tal senso, in considerazione delle caratteristiche e della localizzazione, è stato possibile rilevare e selezionare, tra i pochi annunci disponibili sul mercato immobiliare del Comune di Treviso, i seguenti tre comparabili:

- Comparabile 1 – Box-garage in zona Tribunale (all.to 8.2): *'.....box auto in zona tribunale, su stabile moderno, piano seminterrato, mq 20 circa, larghezza mt 3,40- lunghezza mt 5,80'.*
- Comparabile 2 – Box-garage in zona Santa Maria del Rovere (all.to 8.3): *'Grande garage 60 mq comodo per tre posti auto su recente costruzione'.*
- Comparabile 3 – Box-garage in via Rachele Tognana n.4 (all.to 8.4): *'.....garage di 32 mq. Il garage si trova all'interno di un residence. Cannello elettrico per entrare nel garage. A 260 m dalla fermata del bus. Comodo per parcheggiare qualsiasi auto'.*



Nella tabella seguente vengono riportati, per gli annunci di box-auto selezionati, i prezzi rilevati, le rispettive superfici ed il valore unitario a metro quadrato. In riferimento ai prezzi rilevati relativamente ai nostri comparabili si è ritenuto decurtare gli stessi dell'ordine del 10% (arrotondando il risultato), in considerazione del fatto che tali prezzi saranno successivamente oggetto di trattativa privata e di una inevitabile ricontrattazione del valore assegnato.

ANNUNCI	SUPERFICIE NETTA	PREZZO COMPLESSIVO	PREZZO UNITARIO €/mq	PREZZO DECURTATO €/mq
COMPARABILE 1	22,00 mq	30.000,00 €	1.363,63 €/mq	1.225,00 €/mq
COMPARABILE 2	60,00 mq	45.000,00 €	750,00 €/mq	675,00 €/mq
COMPARABILE 3	32,00 mq	18.000,00 €	562,50 €/mq	505,00 €/mq



Calcoliamo, quindi, il prezzo unitario medio a metro quadro riscontrabile sul mercato attraverso la media dei valori dei singoli prezzi unitari decurtati. Tale valore, arrotondato per difetto è pari a **800,00 €/mq**:

$$(1.225,00 \text{ €/mq} + 675,00 \text{ €/mq} + 505,00 \text{ €/mq})/3 = 2.405,00 \text{ €/mq}/3 = 801,66 \text{ €/mq.}$$

Procediamo quindi a stimare il più probabile valore di mercato (valore atteso) per il Compendio di beni identificati con i sub da 289 a 318 attraverso il prodotto del prezzo unitario medio a metro quadro e le superficie nette dei singoli posto auto da stimare:

LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	SUPERFICIE NETTA	PREZZO UNITARIO MEDIO €/mq	VALORE ATTESO
C2.1	1	1981	283	13,40 mq	800,00 €/mq	10.720,00 €
C2.2	1	1981	284	13,85 mq	800,00 €/mq	11.080,00 €
C2.3	1	1981	285	13,10 mq	800,00 €/mq	10.480,00 €
C2.4	1	1981	286	13,10 mq	800,00 €/mq	10.480,00 €
C2.5	1	1981	287	14,00 mq	800,00 €/mq	11.200,00 €
C2.6	1	1981	288	14,00 mq	800,00 €/mq	11.200,00 €
C2.7	1	1981	289	14,00 mq	800,00 €/mq	11.200,00 €
C2.8	1	1981	290	13,45 mq	800,00 €/mq	10.760,00 €
C2.9	1	1981	291	13,20 mq	800,00 €/mq	10.560,00 €
C2.10	1	1981	292	13,20 mq	800,00 €/mq	10.560,00 €
C2.11	1	1981	293	12,45 mq	800,00 €/mq	9.960,00 €
C2.12	1	1981	294	12,45 mq	800,00 €/mq	9.960,00 €
C2.13	1	1981	295	13,30 mq	800,00 €/mq	10.640,00 €
C2.14	1	1981	296	13,30 mq	800,00 €/mq	10.640,00 €



C2.15	1	1981	297	13,25 mq	800,00 €/mq	10.600,00 €
C2.16	1	1981	298	13,25 mq	800,00 €/mq	10.600,00 €
C2.17	1	1981	299	13,10 mq	800,00 €/mq	10.480,00 €
C2.18	1	1981	300	13,10 mq	800,00 €/mq	10.480,00 €
C2.19	1	1981	301	13,30 mq	800,00 €/mq	10.640,00 €
C2.20	1	1981	302	13,30 mq	800,00 €/mq	10.640,00 €
C2.21	1	1981	303	13,30 mq	800,00 €/mq	10.640,00 €
C2.22	1	1981	304	13,30 mq	800,00 €/mq	10.640,00 €
C2.23	1	1981	305	13,30 mq	800,00 €/mq	10.640,00 €
C2.24	1	1981	306	13,30 mq	800,00 €/mq	10.640,00 €
C2.25	1	1981	307	13,90 mq	800,00 €/mq	11.120,00 €
C2.26	1	1981	308	14,00 mq	800,00 €/mq	11.200,00 €
C2.27	1	1981	309	14,00 mq	800,00 €/mq	11.200,00 €
C2.28	1	1981	310	13,15 mq	800,00 €/mq	10.520,00 €
C2.29	1	1981	311	15,50 mq	800,00 €/mq	12.400,00 €
C2.30	1	1981	312	15,70 mq	800,00 €/mq	12.560,00 €
C2.31	1	1981	313	13,35 mq	800,00 €/mq	10.680,00 €
C2.32	1	1981	314	14,70 mq	800,00 €/mq	11.760,00 €
C2.33	1	1981	315	14,80 mq	800,00 €/mq	11.840,00 €
C2.34	1	1981	316	14,15 mq	800,00 €/mq	11.320,00 €
C2.35	1	1981	317	14,05 mq	800,00 €/mq	11.240,00 €
C2.36	1	1981	318	14,00 mq	800,00 €/mq	11.200,00 €
TOTALE						392.480,00 €



9. CONCLUSIONI

Ricapitolando i valori di mercato dei beni stimati si riporta la seguente tabella sintetica:

LOTTO	IMMOBILE	DATI CATASTALI	INTESTATARI	VALORE DI MERCATO
A1	Capannone industriale, con annesso locale deposito, sito nel comune di Modena alla via San Cataldo n.30	Foglio 83, p.lla 170, sub 13 (cat. D/7) Foglio 83, p.lla 171 (cat. C/2)	DUE P S.R.L. con sede in SOMMA VESUVIANA, C.F. 04154231213, proprietà 1/1	417.792,28 €
SUB-TOTALE A				417.792,28 €
B1	Unità immobiliare adibita a civile abitazione sita nel comune di Castelfranco Emilia (MO) alla via Loda n.39	Foglio 65, p.lla 256, sub 4 (cat. A/3)	DUE P S.R.L. con sede in SOMMA VESUVIANA, C.F. 04154231213, proprietà 1/1	84.489,27 €
B2	Unità immobiliare adibita a civile abitazione sita nel comune di Castelfranco Emilia (MO) alla via Loda n.39	Foglio 65, p.lla 256, sub 5 (cat. A/3)	DUE P S.R.L. con sede in SOMMA VESUVIANA, C.F. 04154231213, proprietà 1/1	29.080,25 €
B3	Unità immobiliare adibita a civile abitazione sita nel comune di Castelfranco Emilia (MO) alla via Loda n.39	Foglio 65, p.lla 256, sub 6 (cat. A/3)	DUE P S.R.L. con sede in SOMMA VESUVIANA, C.F. 04154231213, proprietà 1/1	29.389,25 €



B4	Unità immobiliare adibita a civile abitazione sita nel comune di Castelfranco Emilia (MO) alla via Loda n.39	Foglio 65, p.lla 256, sub 7 (cat. A/3)	DUE P S.R.L. con sede in SOMMA VESUVIANA, C.F. 04154231213, proprietà 1/1	32.120,64 €
-----------	--	--	---	--------------------

SUB-TOTALE B	175.079,41 €
---------------------	---------------------

C1	Appartamento per civile abitazione con annesso box auto sitl nel Comune di Treviso alla via G. Appiani n.44/E	Foglio 4, p.lla 1262, sub 64 (cat. A2) Foglio 4, p.lla 1262, sub 80 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	221.570,61 €
-----------	---	--	---	---------------------

SUB-TOTALE 1C	221.570,61 €
----------------------	---------------------

C2.1	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.lla 1981, sub 283 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	10.720,00 €
-------------	---	---	---	--------------------

C2.2	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.lla 1981, sub 284 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	11.080,00 €
-------------	---	---	---	--------------------

C2.3	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.lla 1981, sub 285 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	10.480,00 €
-------------	---	---	---	--------------------

C2.4	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.lla 1981, sub 286 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	10.480,00 €
-------------	---	---	---	--------------------



C2.5	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 287 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	11.200,00 €
-------------	--	--	--	--------------------

C2.6	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 288 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	11.200,00 €
-------------	--	--	--	--------------------

C2.7	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 289 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	11.200,00 €
-------------	--	--	--	--------------------

C2.8	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 290 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	10.760,00 €
-------------	--	--	--	--------------------

C2.9	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 291 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	10.560,00 €
-------------	--	--	--	--------------------

C2.10	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 292 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	10.560,00 €
--------------	--	--	--	--------------------



C2.11	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 293 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	9.960,00 €
C2.12	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 294 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	9.960,00 €
C2.13	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 295 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	10.640,00 €
C2.14	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 296 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	10.640,00 €
C2.15	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 297 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	10.600,00 €
C2.16	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 298 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	10.600,00 €



C2.17 Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Foglio 1, p.la 1981, sub 299 (cat. C6) COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO
Piazza delle Istituzioni (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1 **10.480,00 €**

C2.18 Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Foglio 1, p.la 1981, sub 300 (cat. C6) COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO
Piazza delle Istituzioni (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1 **10.480,00 €**

C2.19 Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Foglio 1, p.la 1981, sub 301 (cat. C6) COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO
Piazza delle Istituzioni (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1 **10.640,00 €**

C2.20 Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Foglio 1, p.la 1981, sub 302 (cat. C6) COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO
Piazza delle Istituzioni (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1 **10.640,00 €**

C2.21 Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Foglio 1, p.la 1981, sub 303 (cat. C6) COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO
Piazza delle Istituzioni (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1 **10.640,00 €**



C2.22	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 304 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	10.640,00 €
C2.23	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 305 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	10.640,00 €
C2.24	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 306 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	10.640,00 €
C2.25	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 307 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	11.120,00 €
C2.26	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 308 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	11.200,00 €
C2.27	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 309 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	11.200,00 €



C2.28	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 310 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	10.520,00 €
C2.29	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 311 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	12.400,00 €
C2.30	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 312 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	12.560,00 €
C2.31	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 313 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	10.680,00 €
C2.32	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 314 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	11.760,00 €
C2.33	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 315 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	11.840,00 €



C2.34	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 316 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	11.320,00 €
C2.35	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 317 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	11.240,00 €
C2.36	Posto auto interrato sito nel Comune di Treviso alla Piazza delle Istituzioni	Foglio 1, p.la 1981, sub 318 (cat. C6)	COMUNE DI TREVISO con sede in TREVISO (TV), C.F. 80007310263, proprietà 1/1	11.200,00 €
			SUB-TOTALE 2C	392.480,00 €
			TOTALE COMPLESSIVO	1.206.922,30 €



10. ALLEGATI

1. Comunicazione mail del 01/02/2019	pag.01
2.1 Comunicazione mail relativa alle date di sopralluogo	pag.02
2.2 Verbale di sopralluogo del 18/02/2019, Modena	pag.03
2.3 Verbale di sopralluogo del 19/02/2019, Castelfranco Emilia	pag.06
2.4 Verbale di sopralluogo del 20/02/2019, Treviso	pag.09
2.5 Documentazione fotografica, Modena	pag.12
2.6 Documentazione fotografica, Castelfranco Emilia (Mo)	pag.21
2.7 Documentazione fotografica, Treviso	pag.34
2.8 Richiesta di accesso agli atti capannone e Trasmissione atti Comune Modena	pag.46
2.9 Richiesta di accesso agli atti immobili Castelfranco Emilia	pag.51
2.10 Trasmissione documentazione Comune di Treviso	pag.54
3.1 Stralcio mappa catastale capannone Comune di Modena	pag.56
3.2 Elaborato planimetrico, visure e planimetrie catastali capannone Comune di Modena	pag.57
3.3 Stralcio mappa catastale immobili Comune di Castelfranco Emilia (MO)	pag.67
3.4 Elaborato planimetrico, visure e planimetrie immobili Comune Castelfranco Emilia (MO)	pag.68
3.5 Elaborato planimetrico, visure e planimetrie catastali immobili Comune di Treviso	pag.86
3.6 Elaborato planimetrico box Comune di Treviso	pag.99
5.1 Stato Attuale del Piano di Ricostruzione Comune di Modena 1948	pag.100
5.2 Calcolo di parcella professionale servizi tecnici sanatoria capannone Modena	pag.101
5.3 Stralcio P.S.C. vigente Zona Elementare 1361 capannone Modena	pag.102



5.4 Accordo del 25/03/2010 Rep. n.83667 capannone Modena	pag.106
5.5 Delibera G.C. n.558 del 22/09/2009 capannone Modena	pag.116
5.6 Delibera di C.C. n.34 del 10/06/2013 capannone Modena	pag.119
5.7 Allegato A della Delibera G.C. n° 46 del 28 giugno 2018 capannone Modena	pag.129
5.8 Delibera di C.C. n.92 del 17/12/2018 capannone Modena	pag.158
5.9 Note di Iscrizione capannone Modena	pag.174
5.10 Scheda comparabile 1 – Capannone in via delle Suore, Modena	pag.182
5.11 Scheda comparabile 2 – Capannone in via Somalia, Modena	pag.183
5.12 Scheda comparabile 3 – Capannone in via dei Tipografi, Modena	pag.185
6.1 Richiesta di integrazioni SCIA immobili in Castelfranco Emilia (Mo)	pag.187
6.2 Richiesta di integrazioni Deposito sismico immobili in Castelfranco Emilia (Mo)	pag.190
6.3 Note di Iscrizione immobili in Castelfranco Emilia (Mo)	pag.194
6.4 Scheda comparabile 1 – Appartamento in via P.A. Parenti, Castelfranco Emilia (Mo)	pag.200
6.5 Scheda comparabile 2 - Appartamento in via G. De Chirico 13, Castelfranco Emilia (Mo)	pag.202
6.6 Scheda comparabile 3 - Appartamento in via Commenda 32, Castelfranco Emilia (Mo)	pag.204
7.1 Regolamento condominiale Tabelle Millesimali immobili in Treviso	pag.206
7.2 Atto di cessione immobili al Comune di Treviso	pag.247
7.3 Scheda comparabile 1 – Appartamento in via Giuseppe Verdi, Treviso	pag.263
7.4 Scheda comparabile 2 - Appartamento in Strada Siora del Vescovo, Treviso	pag.265
7.5 Scheda comparabile 3 - Appartamento in via Guglielmo Marconi, Treviso	pag.267
7.6 Richiesta chiarimenti immobili al Comune di Treviso	pag.269
8.1 Atto di cessione immobili (box) al Comune di Treviso	pag.270



8.2 Scheda comparabile 1 – Box-garage in zona Tribunale, Treviso	pag.290
8.3 Scheda comparabile 2 – Box-garage in zona Santa Maria del Rovere, Treviso	pag.292
8.4 Scheda comparabile 3 – Box-garage in via Rachele Tognana n.4, Treviso	pag.294

Pomigliano d'Arco lì 25 Marzo 2019

Arch. Giovanni Panico

