

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 159/2021

1

Giudice esecutante: Dott.ssa Paola TORRESAN

Prossima udienza: 22.9.2022 ore 10.20

Promossa da:

- CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA SPA (doValue Spa)

Contro:

- [REDACTED] (ESECUTATO 1)
- [REDACTED] (ESECUTATO 2)

E con l'intervento di:



Dario Sossai

geometra

Sommario

PREMESSA	3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	4
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	5
3) DESCRIZIONE DEI BENI	6
CONCESSIONARIO-OFFICINA – mp 253 sub 20	7
MAGAZZINO – mp 253 sub 12	10
AREA CORTILIZIA – mp 253 sub 21	10
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	13
5) CONFORMITA' CATASTALE	17
6) SERVITU'	18
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	19
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	19
9) VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	21
10) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	23
11) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	30



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Alessandra Burra, successivamente sostituita dalla Dott.ssa Paola TORRESAN, con decreto di nomina emesso in data 3.3.2022, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 14.3.2022, trasmetteva in modalità telematica l'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 Chiarano, 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 procedendo con alcuni sopralluoghi presso gli immobili pignorati, a seguito dei quali, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

CHIARANO – C.T. fg. 3 – C.F. fg. A/3

LOTTO UNICO

Mappali 253 sub 12-20-21 (autosalone con officina, magazzino ed area cortilizia)



Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Gli immobili vengono localizzati nel comune di Chiarano, con l'accesso su via Carbonere Nuove al civico 34 e vengono catastalmente così identificati (ALL. 1):

Comune di Chiarano (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 3

- mp 253 – Ente Urbano, are 48, ca 50;

N.C.E.U. – sez. A - foglio 3

- mp 253 sub 12, cat. C/2, cl.U, cons. 103 mq, RD 207,46, PT;

- mp 253 sub 20, cat. D/8, RD 4.350,00, PT-1;

- mp 253 sub 21, area scoperta, mq 2.841, b.c.n.c. ai sub 2-12-20, PT;



L'intero lotto immobiliare, di cui viene riportata una rappresentazione grafico-satellitare, confina a NORD con i



Dario Sossai

geometra

mappali 253 sub 22 e 390, a SUD con i mappali 301 e 391, ad EST con il mappale 72, ad OVEST con la via pubblica e sopra con il mappale 253 sub 2.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà degli ESECUTATI 1 e 2 per le rispettive quote di $\frac{1}{4}$ e $\frac{3}{4}$ in forza dei seguenti atti:

1. Denuncia di Successione, in morte del padre deceduto il 4.3.2015, con atto del 17.11.2016 rep.3153/9990, trascritta a Treviso il 15.1.2018 ai nn. 1542/1237 (accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 12.4.2017 ai nn.12371/8640), con la quale gli ESUCUTATI acquisiscono la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno;
2. Atto di Compravendita del 12.12.2002 rep.124303 a firma del notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, trascritto a Treviso il 23.12.2002 ai nn.59398/42933, con il quale l'ESECUTATO 2 acquisisce la quota di $\frac{1}{2}$ degli ex mappali 125 sub 1 e 2 (soppressi ed uniti all'attuale mp 253) (ALL.2);
3. Atto di Compravendita del 9.8.1978 rep.46796 a firma del notaio Elio Gallina di Oderzo, trascritto a Treviso il 14.8.1978 ai nn.16574/14228, con il quale l'ESECUTATO 2 acquisisce la quota di $\frac{1}{2}$ degli ex mappali 253, 254 e 296 (soppressi ed uniti all'attuale mp 253) (ALL.3);

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono



Dario Sossai

geometra

potute riscontrare le seguenti Trascrizioni pregiudizievoli contro l'esecutato e gravanti i beni in oggetto:

1. ISCRIZIONE del 29.2.2012 nn.6345/824: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (somma complessiva € 795.000,00, di cui capitale € 530.000,00) - Atto notarile pubblico del Notaio Pasquale Santomauro di Villorba, rep. n°144916 del 23.2.2012 a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA, contro l'ESECUTATO 2 e gravante i mappali 235 sub 20 (ex 253 sub 19) ed il sub 12;
2. TRASCRIZIONE del 11.5.2021 nn.18399/12369: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 19.4.2021 rep.1891 del Tribunale di Treviso a favore di CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA SPA, contro gli ESECUTATI e gravante tutti i beni in oggetto.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili in oggetto sono siti in Via Carbonere Nuove n.32, località Fossalta Maggiore del Comune di Chiarano, interessano una superficie catastale pari a 4.078 mq e rappresentano un insieme di locali ad uso commerciale-artigianale (concessionario d'auto ed officina meccanica), un magazzino, ed un'ampia area cortilizia, la quale, di fatto, interessa parte dei confinanti mappali 301 e 391, entrambi estranei alla procedura e di proprietà degli ESECUTATI.

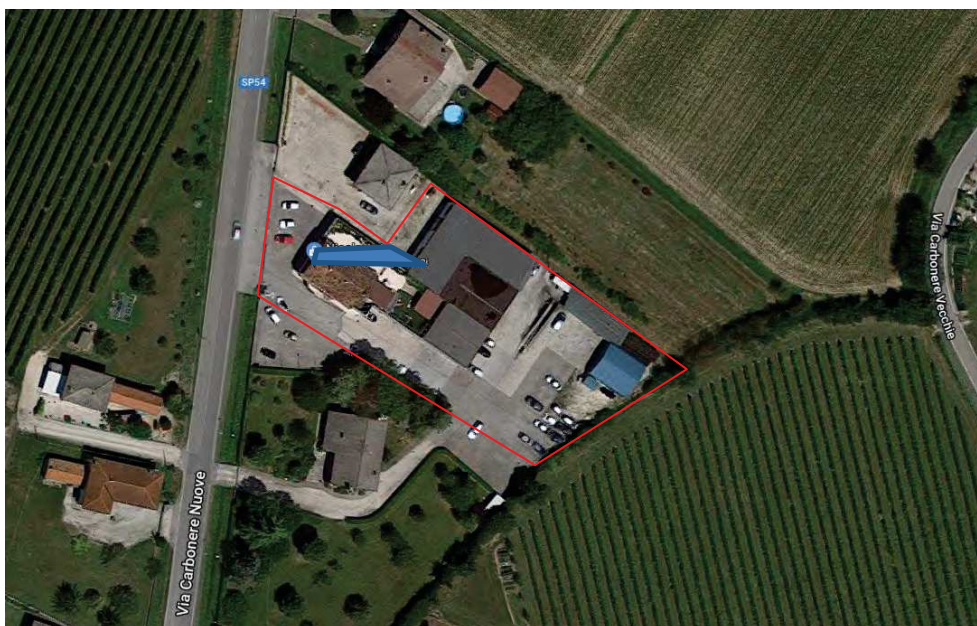


Dario Sossai

geometra

Inoltre, si segnala che la porzione di fabbricato più vicina alla via pubblica comprende il mappale 253 sub 2, anch'esso estraneo alla procedura e di proprietà degli ESECUTATI, il quale rappresenta un'unità abitativa posta al primo piano ed accessibile attraverso la rampa di scale esterna prospiciente l'area cortilizia.

7



L'accesso ai beni avviene direttamente dalla via pubblica, dalla quale è possibile accedere ai vari locali del mappale 253 sub 20 ed al magazzino pertinenziale di cui al sub 12.

CONCESSIONARIO-OFFICINA – mp 253 sub 20

L'immobile in oggetto rappresenta l'intera superficie del piano terra del fabbricato, oltre ad una piccola porzione del piano primo, e risulta suddiviso in due zone: una zona espositiva con alcuni locali ad uso ufficio ed una zona officina servita da locali ad uso magazzino e deposito.



Dario Sossai

geometra



8

La zona destinata all'esposizione interessa una superficie lorda di 308 mq, rappresenta la porzione di fabbricato più prossima all'accesso carraio ed è composta da un locale espositivo, alcuni locali ad uso ufficio e/o magazzino e/o ricambi, i servizi igienici ed il locale centrale termica.

In continuità a quest'ultimi si sviluppano i locali ad uso artigianale, tra cui, oltre ai servizi igienici e lo spogliatoio, un locale deposito, di cui una parte è stata destinata ad ufficio, e due più ampi locali utilizzati ad officina meccanica e a deposito autoveicoli, per un totale di 777 mq. Da quest'ultimo è possibile accedere al locale magazzino al piano primo, di 47 mq, ricavato tra la copertura ed il piano di calpestio di una struttura metallica a soppalco.

Per quanto riguarda le strutture portanti del fabbricato, aventi differenti caratteristiche costruttive, sono realizzate talvolta in muratura di laterizio e/o cemento armato e talvolta in acciaio, mentre le strutture orizzontali e di copertura sono realizzate con solai in cemento armato e/o con strutture in acciaio.



Dario Sossai geometra

Le altezze utili dei locali interni variano tra i 270 e 300 cm alla controsoffittatura dei locali della zona ad uso ufficio ed esposizione, mentre la zona ad uso deposito presenta altezze superiori, con un massimo rilevato pari a circa 530 cm nell'area dell'autofficina.

In ordine alle finiture si rileva che la zona espositiva e ad uso ufficio presenta pavimentazioni in gres ceramico, pareti divisorie in muratura intonacata e/o in cartongesso e controsoffitti di differenti tipologie, mentre, la zona ad uso artigianale presenta la consueta pavimentazione in calcestruzzo lisciato e murature intonacate e/o rivestite con piastrelle ceramiche. I serramenti esterni del fabbricato sono costituiti da telaio in ferro e/o alluminio ed appaiono in buone condizioni di manutenzione.

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'immobile, c'è da segnalare che tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento, energia elettrica e acqua, risultano installate, funzionanti ed appaiono in un discreto stato di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento, in apparenti discrete condizioni di manutenzione, è composto da termosifoni e ventilconvettori dislocati in quasi tutti i locali e collegati ad una caldaia a gas metano posta nel locale centrale termica.

Gli impianti elettrico ed idraulico appaiono completi in tutte le loro componenti ed in un discreto stato di manutenzione, ma si segnala che il presumibile tracciato di alcuni cavidotti di alimentazione dell'illuminazione dei parcheggi, nonché



Dario Sossai geometra

dell'insegna installata ai margini dell'accesso carraio, ricade in proprietà di terzi.

MAGAZZINO – mp 253 sub 12

Il fabbricato in esame rappresenta una struttura metallica “a tunnel” ricoperta da un telo in PVC e con tamponamenti laterali posticciamente realizzati con ondulina plastificata.



10

La struttura, destinata a deposito di svariata componentistica per veicoli a motore, ricopre una superficie di circa 105 mq, misura un'altezza al colmo di circa 4,3 ml ed ai lati di circa 3,6 ml, e l'impiantistica di cui dispone è rappresentata da un semplice impianto elettrico a vista applicato lungo l'intelaiatura metallica della struttura.

AREA CORTILIZIA – mp 253 sub 21

L'area cortilizia misura complessivamente 2.841 mq catastali ed è adibita in parte ad area a parcheggio ed in parte ad area di manovra e deposito.

L'area a parcheggio misura circa 800 mq, è identificabile nella zona prospiciente l'accesso carraio del compendio e riconoscibile dal fondo asphaltato, ma comprende, di fatto, una porzione dell'estraneo mappale 301 di circa 300 mq, sulla quale,



Dario Sossai geometra

lungo la siepe che delimita l'area a parcheggio dal giardino della vicina abitazione, risultano infissi alcuni pali metallici per insegne pubblicitarie a bandiera ed alcuni corpi illuminanti.

Inoltre, sulla base della sovrapposizione della mappa catastale con la vista satellitare, risulta verosimile che nella medesima area di proprietà di terzi ricadano sia un tratto di accesso carraio del compendio pignorato, individuabile lungo suo il confine con la via pubblica, sia un'insegna pubblicitaria affissa al suolo e posta nelle immediate vicinanze dell'ingresso carraio.

11



In prosecuzione dell'area a parcheggio si sviluppa la restante area di manovra e di deposito, che presenta, per buona parte della sua superficie, un fondo in calcestruzzo e/o asfaltato, mentre per le restanti residuali porzioni, tra cui lungo i confini nord ed est, un fondo semplicemente inghiaiato.



Dario Sossai

geometra

Si segnala che anche codesta porzione di area scoperta ricomprende una parte dell'area del vicino mappale 391 (circa 150 mq), anch'esso estraneo al procedimento esecutivo e di proprietà degli ESECUTATI; infatti, da come si evince dalla seguente sovrapposizione grafica e la successiva immagine, sussiste un fattuale sconfinamento dell'area asfaltata nell'ambito del mappale 391, fino ai margini della siepe che delimita l'area di manovra dal giardino della vicina abitazione insistente sul mappale 301.

12



L'intera area scoperta è dotata di un impianto di smaltimento delle acque meteoriche, di un impianto di illuminazione con pali



Dario Sossai geometra

e corpi illuminanti ed è accessoriata di alcuni, e consueti, manufatti utili alle attività di ispezione e manutenzione dei veicoli.

Infine, si segnala che lungo i margini del confine nord con il mappale 390, su un fronte di circa 30 ml, risulta infissa al suolo una tettoia a sbalzo caratterizzata da una struttura in acciaio ed una copertura in ondulina plastificata.

Quindi, a riepilogo di quanto sopra descritto, i fabbricati e le aree che rappresentano il lotto in oggetto si presentano in discrete condizioni di manutenzione, ma per una miglior comprensione dello stato di fatto, si rimanda alla consultazione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata ed alla seguente tabella che rappresenta le superfici dei fabbricati e delle aree pertinenziali.

mappale	piano	locale/zona	superficie lorda fabbricati	superficie aree scoperte
253	terra porz. sub 20	esposizione auto, uffici, disimpegno, esposizione, anti, wc	290,00	-
		C.T., ripostiglio	18,00	-
	terra porz. sub 20	ricambi, disimpegno, wc, lavanderia, spogliatoio	135,00	-
		autofficina, deposito veicoli	642,00	-
	primo porz. sub 20	deposito	47,00	-
	terra porz. sub 12	deposito	105,00	-
	terra sub 21	area cortilizia	-	2841,00
totale [mq]			1.237,00	2.841,00

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiarano (TV) e dalla presa visione dei contenuti del



Dario Sossai geometra

Piano Regolatore (P.A.T.I.), si rileva che gli immobili del presente lotto rientrano nell'area di intervento "Ambiti di edificazione diffusa", regolamentata dall'art. 33 delle N.T.A.

Inoltre, oltre ad aver accertato che la prima edificazione di una porzione di fabbricato risulta anteriore all'anno 1967, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n.96/2254 del 29.11.1996 relativamente a "*accorpamento fabbricati ad uso artigianale ed ampliamento della superficie commerciale*";
- C.E. n.99/2463 del 16.7.2003 (variante al n.96/2254) e relativa Licenza di Agibilità (ALL.4);
- Permesso di Costruire n.02/2713 del 11.3.2004 relativamente a "*ristrutturazione parziale ed ampliamento di attività commerciale*";
- Permesso di Costruire n.03/2762 del 4.6.2004 (variante al n.02/2713);
- Permesso di Costruire n.05/2910 del 27.12.2006 (variante al n.03/2762) (ALL.5).

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alle succitate pratiche edilizie e per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, sono state rilevate alcune diversità con lo stato di fatto, relativamente alla partizione interna dei locali e la mancata rimozione della tettoia oggetto dell'accorpamento volumetrico di cui al P. di C. 96/2254 e successiva variante.

Mentre, in ordine al più recente titolo edilizio, si evidenzia che il certificato di agibilità degli immobili, richiesto con istanza



Dario Sossai geometra

del 17.12.2011 (ALL.6), non è mai stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale a causa della mancata produzione del Certificato Prevenzione Incendi relativo all'attività da svolgersi all'interno dei locali commerciali.

Infatti, con prot.0017717 del 10.9.2010 (ALL.6), il preposto Ufficio Prevenzione Incendi del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco comunicava l'impossibilità di rilascio del Certificato a causa di mancati adempimenti dichiarativi di cui all'allegato II al D.M. 4.5.1998.

Inoltre, si segnala che per quanto riguarda la superficie minima a parcheggio, così come prevista dalle norme tecniche, essa è stata in parte ricavata nell'ambito dell'estraneo mappale 301, il quale, oltre ad essere interessato da una porzione di accesso carraio, dall'insegna pubblicitaria e dall'impianto di illuminazione del parcheggio, non risulta mai oggetto dei titoli autorizzativi sopra elencati.

Ciò premesso, il P. di C n.02/2713 del 11.3.2004, e successive varianti, è da ritenersi decaduto; pertanto, i beni sono da considerarsi non conformi allo stato autorizzato.

Però, considerando che il loro attuale stato di fatto corrisponde, nella sostanza, a quanto autorizzato dal medesimo titolo edilizio, salvo le difformità precedentemente segnalate, ma sanabili, e che le certificazioni necessarie all'agibilità degli immobili possano essere ottenute a seguito di opportuni adeguamenti impiantistici, il ricavo di parcheggi nell'ambito della propria area scoperta pertinenziale e la modifica



Dario Sossai geometra

dell'accesso carraio, vengono di seguito quantificati i presunti costi relativi alla loro regolarizzazione urbanistica:

- pratiche edilizie in sanatoria ed Agibilità, a corpo € 8.000,00;
- pratica C.P.I., a corpo € 3.000,00;
- diritti, sanzioni, oneri in genere, a corpo € 3.000,00.

Oltre agli oneri per:

- gli opportuni adeguamenti impiantistici, a corpo € 10.000,00;
- le modifiche all'accesso carraio, a corpo € 5.000,00;
- la rimozione delle tettoie abusive, a corpo € 3.000,00;

Il tutto per una spesa presunta pari ad € 32.000,00, oltre oneri fiscali.

Ciò premesso, si evidenzia la circostanza che, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni completi in ordine alla regolarità urbanistico edilizia degli immobili e 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 in ordine all'effettiva attività commerciale che verrà svolta, agli Uffici del Comune di Chiarano ed agli Enti Pubblici preposti ai necessari pareri e/o assensi. 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,



Dario Sossai geometra

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

Alla luce di ciò, nel rispetto dell'incarico ricevuto e con le considerazioni e limitazioni sopra rappresentate, il sottoscritto ritiene che, sulla base dell'attuale stato di fatto degli immobili e sulla base del loro stato documentale, l'importo complessivo di € 32.000,00 (oltre oneri fiscali), 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 in atti risulta difforme dall'effettivo stato di fatto, in ordine alla partizione interna dei locali, ma rende comunque chiara ogni interpretazione.

Le difformità rilevate corrispondono a quelle già accertate in ambito urbanistico, pertanto, il sottoscritto ritiene di quantificare il costo presunto per l'aggiornamento documentale, che verosimilmente dovrà avvenire successivamente alla presentazione ed approvazione delle pratiche di sanatoria edilizia, come di seguito descritto:



Dario Sossai geometra

1. Spese tecniche per pratica DOCFA per rilievi di dettaglio e produzione planimetrie ed elaborato planimetrico, a corpo € 1.500,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti catastali € 300,00

Il tutto per un totale di € 1.800,00 (oltre oneri fiscali)

6) SERVITU'

Sulla base delle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari, non sono stati rinvenuti atti relativi a specifiche servitù in capo ai beni in oggetto, ma da come si evince dalla mappa catastale, viene graficamente rappresentata una servitù di passaggio a cavallo del confine SUD-EST dell'area. Però, sulla base dell'attuale stato dei luoghi non è stato rilevato alcun passaggio, se non la presenza di un fossato e di una recinzione infissa nella sponda opposta, il cui loro percorso, verosimilmente, coincide con la rappresentazione grafica del confine di mappa. Infatti, al di là del fosso e della recinzione, insiste un fondo agricolo con impiantato un vigneto, che sulla base degli accertamenti svolti non risulta intercluso, in quanto dispone degli accessi dalla via pubblica.

Inoltre, si segnala che dai margini dell'abitazione insistente sul vicino ed estraneo mappale 301 si sviluppano due percorsi, uno pedonale ed uno carraio, che giungono entrambi ai margini del confine SUD-OVEST del compendio, consentendo l'accesso all'area scoperta del compendio pignorato. Anche in questa circostanza, svolti gli opportuni accertamenti, nulla è emerso in ordine a trascrizioni di servitù e l'attuale stato di fatto esclude



la loro sussistenza, in quanto i beni estranei alla procedura hanno il loro accesso indipendenti dalla via pubblica.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Chiarano, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico; inoltre, si segnala che risulta trascritto un Vincolo NON AEDIFICANDI di cui all'atto del notaio Dall'Antonia del 6.12.1988 rep.32308 e trascritto a Treviso in data 20.12.1988 ai nn.33009/25328 gravante una porzione del mappale 253 sub 22 (ex mp 125).

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili oggetto di perizia sono in uso ad una società terza, la quale detiene il possesso in forza di contratto di locazione del 26.1.2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 18.2.2016 al n.1653 - serie 3T (ALL.7), che risulta opponibile alla procedura esecutiva.

I termini contrattuali prevedono una durata della locazione pari a sei anni, con inizio dal 1.2.2016, con termine al 31.1.2022 e rinnovo automatico di uguale periodo, mentre il canone annuo pattuito è pari a complessivi € 24.000,00 (12 rate da € 2.000).

In ordine a tale contratto si segnala che i beni immobili in esso indicati non corrispondono all'attuale consistenza di quelli pignorati, in quanto la loro identificazione catastale fa riferimento ad un elaborato planimetrico del 11.5.2005 (ALL.8) che, alle date di stipula e registrazione del contratto, risulta



Dario Sossai geometra

superato da quello prodotto in atti in forza di tipo mappale n.168974 del 10.7.2015 prot. TV0174301 in atti dal 22.7.2015.

Infatti, gli ex sub 17 e 18, ora sub 23 e 24, rappresentano porzioni di fabbricati estranei alla procedura esecutiva, mentre l'ex sub 19 è stato soppresso e sostituito dall'attuale sub 20, il quale rispetto al suo predecessore presenta una superficie leggermente inferiore.

Inoltre, si segnala che nei termini contrattuali viene specificato che la locazione comprende anche l'area esterna di pertinenza dell'ex sub 19, senza, però, specificare l'esatto sub di riferimento, il quale, nell'elaborato planimetrico del 2005 veniva identificato come sub 13 e che invece attualmente corrisponde al sub 21.

Inoltre, tenuto conto che l'istanza di rilascio del certificato di agibilità porta data 17.12.2011, risulta verosimile supporre che alla data di stipula del contratto di locazione (gennaio 2016) lo stato degli immobili corrispondesse a quello attualmente rilevato e, quindi, corrispondente a quello rappresentato nell'attuale elaborato planimetrico.

Ciò premesso, ai fini di un accertamento della congruità del canone di locazione, il sottoscritto ha ritenuto di porlo in relazione all'effettiva superficie dei beni dati in locazione e di confrontarlo con quanto restituito dall'attuale e locale mercato delle locazioni di beni immobili ad uso artigianale e commerciale, come meglio esplicitato al successivo capitolo 9.



Infine, in ordine alla divisibilità del compendio, non si ravvisano soluzioni che possano accrescere l'appetibilità commerciale dei beni, in quanto gli ampliamenti volumetrici avvenuti nel corso degli anni risultano finalizzati ad un continuo ampliamento della medesima attività artigianale e commerciale. Oltretutto, una loro divisione in più lotti vendibili, oltre a necessitare di opportuni frazionamenti urbanistici e catastali derivanti da puntuali soluzioni progettuali, andrebbe a creare ulteriori promiscuità nell'uso dell'area scoperta pertinenziale.

9) VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione annuo risulta contrattualmente pattuito in complessivi €24.000, che, sulla base della superficie degli immobili oggetto del contratto, corrisponde a circa €1,19 mq/mese, come esplicitato nella seguente tabella.

mp	sub	dest.uso	sup.L	coeff	sup.ragg
253	19	capannone	1197	1	1197
253	18	magazzino	50	0,5	25
253	12	magazzino	105	0,3	31,5
253	17	ufficio	120	1,2	144
253	13	area scop.	2776	0,1	277,6
canone [€/mese]		2000	tot.sup.ragg. [mq]		1675,1
canone mensile unitario [€/mq/mese]				1,19	

A seguito degli accertamenti ed alle indagini di mercato svolte, è emersa la quasi completa staticità del mercato relativo alle locazioni di immobili commerciali ed artigianali della zona, tant'è che appurata la mancanza di una relativa e puntuale banca dati pubblica, le indagini si sono estese anche agli operatori locali, i quali hanno confermato la circostanza, salvo evidenziare l'avvenuta locazione di qualche unità commerciale,



Dario Sossai geometra

ma non paragonabili e riconducibili al compendio oggetto di perizia, in quanto differenti per tipologia, ma soprattutto per collocazione urbanistica. Tanto è vero che sentiti i relativi valori dei canoni concordati, appare inverosimile che essi possano essere equiparati agli immobili in oggetto.

Quindi, data la circostanza, si è proceduto con l'analisi dei dati messi a disposizione dall'O.M.I. riguardo i valori di reddito minimi e massimi, relativi a tipologie edilizie riconducibili a quelli del compendio pignorato e ricadenti nell'ambito della medesima area urbanistica.

22

tipologia urbanistica	stato conservativo	V.min [€/mq/mese]	V.max [€/mq/mese]
capannoni industriali	ottimo	1,40	1,90
capannoni tipici	ottimo	1,20	1,60
laboratori	ottimo	1,40	1,90

Da ciò è emerso un sostanziale allineamento del canone unitario, desunto sulla base delle effettive superfici locate, ai valori minimi delle categorie contemplate dall'Osservatorio, tanto che, considerato lo stato di fatto degli immobili e la loro collocazione urbanistica, il sottoscritto ritiene che il valore unitario desunto dal contratto di locazione possa ritenersi congruo ed in linea con i valori di mercato.

mp	sub	dest.uso	sup.L	coeff	sup.ragg
253	20	capannone	1132	1	1132
253	12	magazzino	105	0,3	31,5
253	21	area scop.	2841	0,1	284,1
canone [€/mese]		1737,12	tot.sup.ragg. [mq]		1447,6
canone mensile unitario [€/mq/mese]				1,20	

Pertanto, considerando un valore unitario di €1,20 mq/mese ed



Dario Sossai

geometra

una superficie ragguagliata dei beni in oggetto di mq 1.447,60, il più probabile valore di mercato del canone di locazione mensile risulta pari ad €1.737,12 (€/mq/mese 1,20 x mq ragg. 1.447,60), arrotondato ad €/mese 1.750,00, che determina un più probabile canone d'affitto annuo pari a complessivi € 21.000,00.

10) 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 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"*.



Dario Sossai geometra

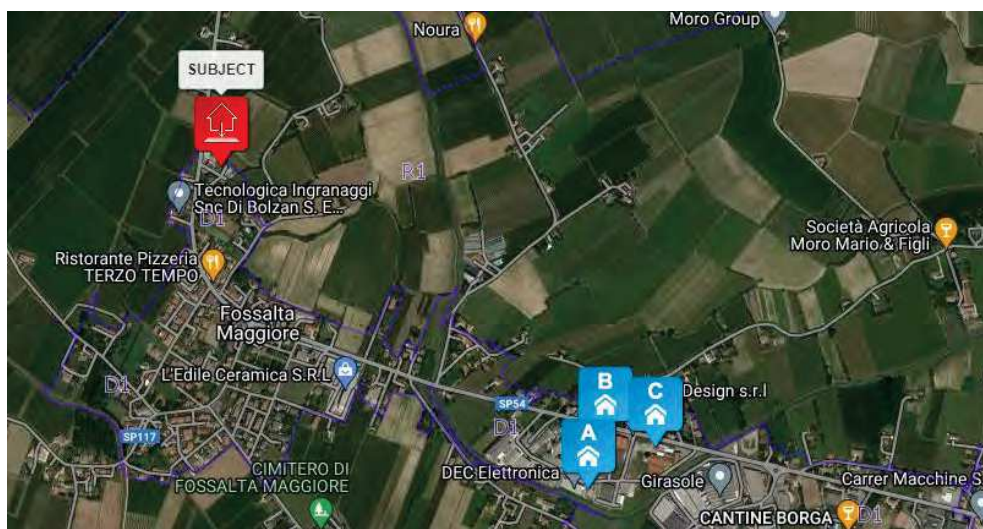
Il *valore di mercato* del compendio è stato determinato mediante l'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione adottando un procedimento nominato Market Comparison Approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini 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 tre immobili effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso segmento di mercato del compendio in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.



Dario Sossai

geometra



25

- Comparabile A, compravenduto ad € 165.000,00 il 18.10.2021, rep.92518 a firma del Notaio Paolo Talice;
- Comparabile B, compravenduto ad € 178.000,00 il 5.9.2021, rep.4204 a firma del Notaio Cristiano Jus;
- Comparabile C, compravenduto ad € 510.000,00 il 14.12.2021 rep.5077 a firma del Notaio Costanza Innocenti.

Pertanto, alla luce dei dati emersi, si è ritenuto di approcciare alla stima adottando il Market Comparison Approach (MCA) ed il Sistema di Stima (SS), ponendo in relazione gli immobili comparabili sopra elencati con gli immobili del lotto 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



Dario Sossai

geometra

valore medio massimo della superficie commerciale. La formula è la seguente: Valore medio = PREZZO x COEFF. / SUP. COMM.

compendio commerciale-artigianale				
MARKET COMPARISON APPROACH				
TABELLA DEI DATI				
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 165.000,00	€ 178.000,00	€ 510.000,00	
SUP.COMMERCIALE [mq] [esposizione auto, uffici, disimpegno, esposizione, anti, wc]	47,00	49,00	335,00	425,00
SUP. ARTIGIANALE [mq] [autofficina, deposito veicoli, ct]	466,00	478,00	2700,00	707,00
SUP. MAGAZZINI e TETTOIE [mq] [deposito]	321,00	55,00	103,00	105,00
SUP. AREA CORTILIZIA [mq]	654,00	1602,00	1585,00	2841,00

INDICI MERCANTILI				
INDICE E INFO	COEFF.			
SUP.COMMERCIALE [mq] [esposizione auto, uffici, disimpegno, esposizione, anti, wc]	1,00			
SUP. ARTIGIANALE [mq] [autofficina, deposito veicoli, ct]	0,70			
SUP. MAGAZZINI e TETTOIE [mq] [deposito]	0,30			
SUP. AREA CORTILIZIA [mq]	0,02			
SUP. COMM. [mq]	482,58	432,14	2.287,60	1.008,22
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 341,91	€ 411,90	€ 222,94	

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	p(...)C
SUP.COMMERCIALE [mq] [esposizione auto, uffici, disimpegno, esposizione, anti, wc]	€ 222,94	€ 222,94	€ 222,94
SUP. ARTIGIANALE [mq] [autofficina, deposito veicoli, ct]	€ 156,06	€ 156,06	€ 156,06
SUP. MAGAZZINI e TETTOIE [mq] [deposito]	€ 66,88	€ 66,88	€ 66,88
SUP. AREA CORTILIZIA [mq]	€ 4,46	€ 4,46	€ 4,46

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.



Dario Sossai

geometra

TABELLA DI VALUTAZIONE			
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
PREZZO [€]	€ 165.000,00	€ 178.000,00	€ 510.000,00
SUP.COMMERCIALE [mq] [esposizione auto, uffici, disimpegno, esposizione, anti, wc]	€ 84.271,73	€ 83.825,84	€ 20.064,70
SUP. ARTIGIANALE [mq] [autofficina, deposito veicoli, ct]	€ 37.610,16	€ 35.737,45	-€ 311.025,09
SUP. MAGAZZINI e TETTOIE [mq] [deposito]	-€ 14.446,58	€ 3.344,12	€ 133,76
SUP. AREA CORTILIZIA [mq]	€ 9.751,44	€ 5.524,48	€ 5.600,28
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ 282.186,75	€ 306.431,89	€ 224.773,65

27

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

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

Infatti, prendendo in esame determinati aspetti qualitativi dell'immobile oggetto di valutazione e ponendoli in relazione



Dario Sossai geometra

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, e le più probabili, differenze qualitative riguardano la loro esposizione ed affaccio alla via pubblica ed il loro *stato di manutenzione generale e strutturale*.

Per quanto concerne l'*esposizione* e l'*affaccio* non può essere ignorata la circostanza che i beni comparabili A e B non godono della medesima esposizione alla strada pubblica di cui invece usufruiscono il comparabile C ed il compendio oggetto stima.

Perciò, assumendo una scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre-ottimo), viene attribuito al compendio oggetto di valutazione un coefficiente 4, mentre ai comparabili i rispettivi coefficienti 1, 2 e 5.

Mentre, per quanto riguarda lo *stato di manutenzione generale e strutturale*, desunto in parte da una visione esterna degli immobili ed in parte dai rispettivi atti di compravendita e/o dagli Attestati di Prestazione Energetica, sono state rilevate sostanziali differenze in ordine alle epoche di costruzione e/o di ampliamento dei fabbricati e, di conseguenza, differenze strutturali. Infatti, i comparabili A e B risultano edificati agli inizi degli anni 90, mentre il subject ed il comparabile C, presentano un primo ed originario impianto edificatorio



Dario Sossai

geometra

risalente alla metà degli anni 70 ed i successivi ampliamenti volumetrici distribuiti nell'ultimo ventennio.

Cosicché, prendendo a riferimento la medesima scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre - ottimo), possono essere attribuiti i relativi coefficienti come indicato nella seguente tabella.

TABELLA DEI DATI				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 282.186,75	€ 306.431,89	€ 224.773,65	-
ESPOSIZIONE / AFFACCIO [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	1	2	5	4
STATO DI MAN. GENERALE / STRUTTURE [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	4	4	2	3

SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
ESPOSIZIONE / AFFACCIO				€ 24.245,15
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE / STRUTTURE				€ 77.196,84

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

Ne consegue che la somma 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 compendio in oggetto.

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA						
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B		COMPARABILE C	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 282.186,75		€ 306.431,89		€ 224.773,65
esposizione-affaccio [€]	(3-4)	€ 72.735,44	(3-1)	€ 48.490,30	(3-1)	-€ 24.245,15
stato man.gen. / finit. [€]	(2-5)	-€ 77.196,84	(2-1)	-€ 77.196,84	(2-3)	€ 77.196,84
VALORE CORRETTO [€]		€ 277.725,35		€ 277.725,35		€ 277.725,35

Pertanto, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte, il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto è



Dario Sossai

geometra

pari ad € **277.725,35**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di €/mq **275,46**.

11) 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.-CAT.	-12%
- STATO D'USO E MANUTENZIONE	-3%
- STATO DI POSSESSO	-2%

Totale percentuale **-27%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 202.739,50 arrotondato ad € **200.000,00** (duecentomila/00).

In fede

Treviso, lì 22.8.2022

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

