

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI ESECUZIONE

IMMOBILIARE N. 468/2012 (746/2013 - 255/2022 riunite)

1

Giudice esecutante: Dott. Leonardo BIANCO

Prossima udienza: 1.2.2023 ore 9.50

Promossa da:

- WHITESTAR SRL per HAYWAVE SPV SRL
- INTRUM ITALY SPA per EVOLVE SPV SRL

Contro:

- [REDACTED] 1)
- [REDACTED] 2)

E con l'intervento di:

- [REDACTED]
- AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE

RELAZIONE PERITALE



Dario Sossai

geometra

Sommario

PREMESSA	3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	4
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	5
3) DESCRIZIONE DEI BENI	8
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	12
5) CONFORMITA' CATASTALE	18
6) SERVITU'	19
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	20
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	21
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	21
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	28
11) VALORE DELL'INDENNITA' DI OCCUPPAZIONE	29



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Francesca VORTALI, all'udienza del 9.3.2022 nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, in sostituzione dell'esperto precedentemente nominato.

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 Conegliano, 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 al sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 28.11.2022, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile e necessaria la formazione di un unico lotto:

LOTTO UNICO - COMUNE DI CONEGLIANO

C.U. sez. E – foglio 6 / C.T. foglio 34

- Mp 373 sub 2 (porzione di fabbricato abitativo)
- Mp 373 sub 6 (porzione di area cortilizia)
- Mp 1546 sub 1 (porzione di area cortilizia)
- Mp 1546 sub 2 (porzione di fabbricato abitativo)



Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Gli immobili vengono localizzati nel comune di Conegliano, con l'accesso da una laterale di Via Martiri della Libertà al civico 14, e vengono catastalmente così identificati (ALL. 1):

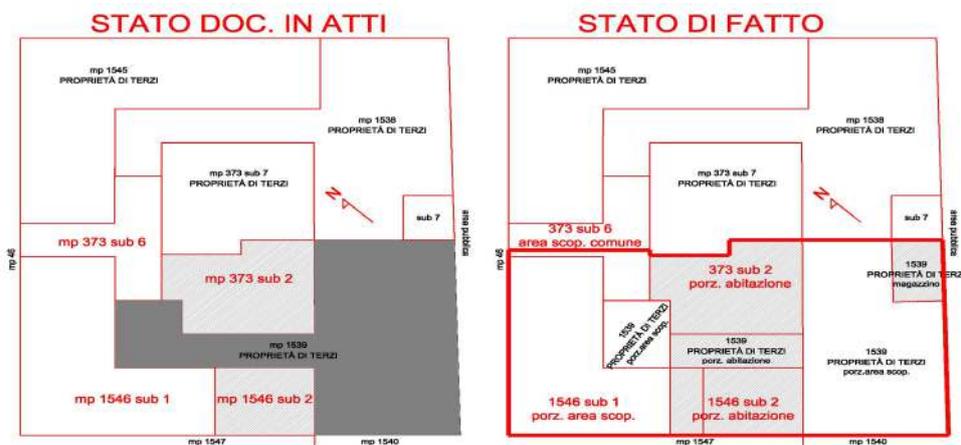
Comune di Conegliano (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 34

- mp 373 – ente urbano, are 1, ca 16;
- mp 1532 – corte, ca 39;
- mp 1546 – ente urbano, are 1, ca 25;

N.C.E.U. – sez. E - foglio 6

- mp 373 sub 2, cat. A/4, cl.4, 4 vani, mq 57, RC €227,24, PT;
- mp 373 sub 6, b.c.n.c. area scoperta, PT;
- mp 1546 sub 1, cat. F/1, area urbana, mq 112, PT;
- mp 1546 sub 2, cat. C/2, cl.8, mq 30, RC €138,05, PT;



Per una miglior identificazione catastale del compendio immobiliare, si riporta una rappresentazione grafica dell'attuale suddivisione planimetrica in atti e l'effettivo stato di fatto (ALL.2), in quanto, il complesso residenziale di cui fanno parte

Sede Legale: Via IV Novembre 6 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 – 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: info@dariosossai.it – p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



Dario Sossai

geometra

i beni pignorati è composto anche dall'estraneo mappale 1539, sul quale ricade una parte dell'attuale fabbricato adibito ad abitazione, oltre ad un corpo di fabbrica adibito a magazzino eretto a confine nell'angolo nord-est del mappale.

Con riguardo al mappale 1539, si richiama quanto già dettagliatamente esposto nella relazione tecnica del 10.2.2022, in atti alla presente procedura (ALL.3), con la quale viene rappresentato che l'attuale diritto di proprietà del bene è presumibilmente da considerarsi in capo al soggetto acquirente di cui all'atto del notaio Di Francia del 5.12.1974 e non all'ESECUTATO 1.

Il mappale 373 sub 6 confina a NORD con i mappali 1545 e 1538, a SUD con i mappali 1546 sub 1 e 1539, ad EST con i mappali 373 sub2 e 7 e ad OVEST con il mappale 46.

Il mappale 373 sub 2 confina a NORD con il mappale 373 sub 7, a SUD con il mappale 1539, ad EST con i mappali 1539 e 373 sub 5 e ad OVEST con il mappale 1539.

Il mappale 1546 sub 1 confina a NORD con il mappale 373 sub 6, a SUD con il mappale 1547, ad EST con i mappali 1539, 373 sub 5 e 1546 sub 2, e ad OVEST con il mappale 46.

Il mappale 1546 sub 2 confina a NORD con il mappale 1539, a SUD con il mappale 1547, ad EST con il mappale 1539 e ad OVEST con il mappale 1546 sub 1.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti agli ESECUTATI come di seguito rappresentato:

Sede Legale: Via IV Novembre 6 - 31027 Spresiano (TV)
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 – 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
E-mail: info@dariosossai.it – p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



Dario Sossai

geometra

ESECUTATO 1:

- mp 373 sub 2 per la **piena proprietà**;
- mp 373 sub 6 per la quota di **1/4 di piena proprietà**;

in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del Notaio Giuseppe Coco di Vittorio Veneto, rep. n.63966 del 23.9.2004 e trascritto a Treviso il 5.10.2004 ai nn.40671/26438, con il quale l'ESECUTATO 1 acquisisce la quota di proprietà dei beni in oggetto. (ALL.4)

ESECUTATO 2:

- mp 1546 sub 1 e 2 per la **piena proprietà**;

in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del Notaio Giuseppe Coco di Vittorio Veneto, rep. n.60225 del 5.12.2000 e trascritto a Treviso il 13.12.2000 ai nn.46914/32658, con il quale l'ESECUTATO 2 acquisisce le quote di proprietà dei beni in oggetto. (ALL.5)

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti Trascrizioni pregiudizievoli contro gli esecutati:

- ISCRIZIONE del 5.10.2004 nn.40672/9879: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (€ 148.500,00, di cui capitale €99.000,00) - Atto notarile pubblico del Notaio Giuseppe Coco di Vittorio



Dario Sossai

geometra

Veneto, rep. n.63967 del 23.9.2004 a favore di BANCA INTESA SPA con sede in Milano, contro l'ESECUTATO 1 (ESECUTATO 2 debitore non datore d'ipoteca) e gravante i mappali 373 sub 2 e 6.

- ISCRIZIONE del 12.6.2012 nn.17984/2518: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (€ 80.000,00, di cui capitale €67.705,48) - Atto del Tribunale di Treviso – sede di Conegliano - rep.1016 del 8.6.2012 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SCPA con sede in Vicenza, contro gli ESECUTATI e gravante i mappali in oggetto.
- TRASCRIZIONE del 23.7.2012 nn.22797/16743: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del Tribunale di Treviso del 24.4.2012 rep.1974 a favore di BMW FINANCIAL SERVICES ITALIA SPA, contro l'ESECUTATO 1 e gravante i mappali 373 sub 2 e 6.
- TRASCRIZIONE del 28.11.2013 nn.34310/23699: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del Tribunale di Treviso del 24.10.2013 rep.5632 a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA, contro l'ESECUTATO 1 e gravante i mappali 373 sub 2 e 6.
- TRASCRIZIONE del 15.6.2022 nn.23231/16346: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI



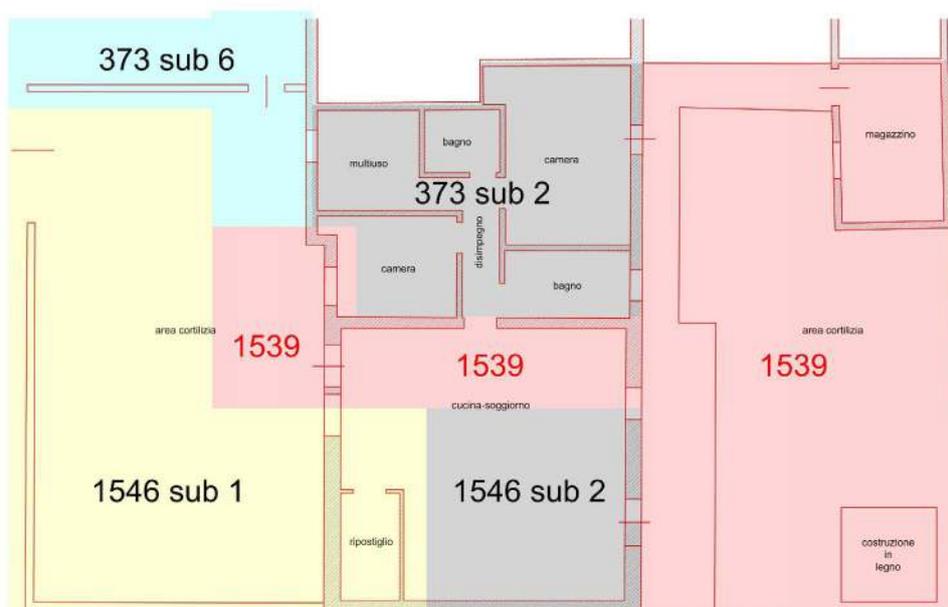
Dario Sossai

geometra

PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del Tribunale di Treviso del 23.5.2022 rep.3037 a favore di EVOLVE SPV SRL con sede in Conegliano, contro l'ESECUTATO 2 e gravante i mappali 1546 sub 1 e 2.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili pignorati (mappali 373 sub 2-6 e mappali 1546 sub 1-2) vengono localizzati nel Comune di Conegliano in Via Martiri della Libertà al civico 14 e rappresentano quattro delle cinque diverse porzioni di un'unica unità abitativa sviluppata al piano terra di un edificio plurifamiliare e servita da relativa area cortilizia. La quinta porzione, identificata con il mappale 1539 ed estranea alla procedura in oggetto, rappresenta una sezione centrale del corpo di fabbrica e più della metà dell'area cortilizia che, di fatto, serve l'unità abitativa e nella quale insiste un fabbricato in muratura ad uso magazzino.

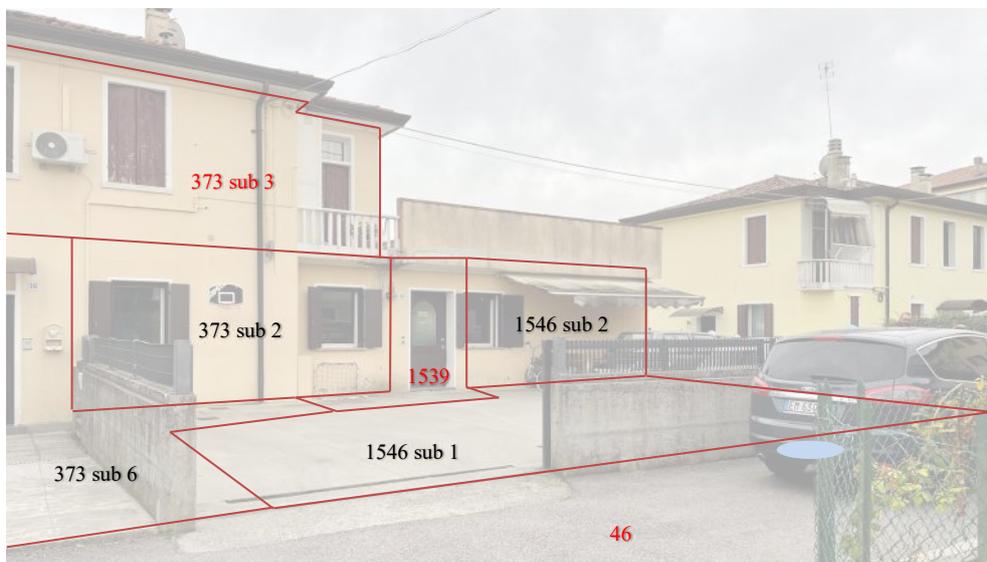


Sede Legale: Via IV Novembre 6 - 31027 Spresiano (TV)
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 – 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
E-mail: info@dariosossai.it – p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

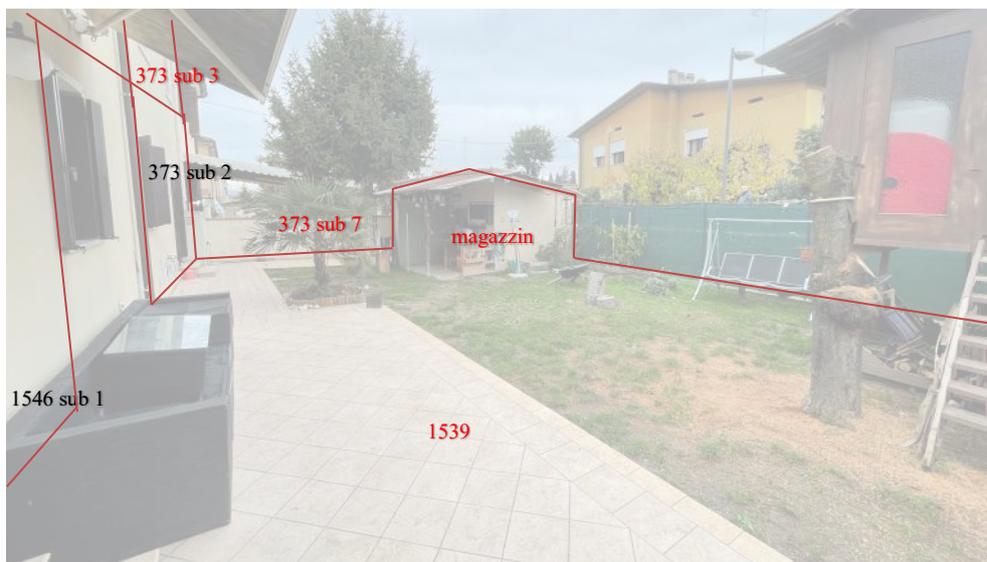


Dario Sossai

geometra



9



L'accesso al compendio avviene attraverso la stradina laterale che si dirama da Via Martiri della Libertà (mp 46) e che giunge ai margini dell'area cortilizia antistante il fabbricato.

Quest'ultima, costituita da un fondo in calcestruzzo liscio, dispone di un accesso carraio, di un accesso pedonale e risulta delimitata da una recinzione in calcestruzzo che, sulla base dei rilievi metrici e sulla base delle sovrapposizioni grafiche,



Dario Sossai

geometra

circoscrive l'intera superficie del mappale 1546 sub 1, parte della superficie del mappale 373 sub 6, che risulta comune ad altre unità abitative facenti parte del medesimo complesso, ed interclude la porzione di area scoperta antistante l'unica porta d'ingresso dell'abitazione, la quale ricade nell'ambito dell'estraneo mappale 1539.

L'unità residenziale risulta così composta: un ampio locale cucina-soggiorno, un ripostiglio, un disimpegno, due camere, due servizi igienici ed un locale multiuso, la cui distribuzione planimetrica, sovrapposta con l'attuale stato catastale, viene rappresentata nelle immagini che precedono.

L'area cortilizia retrostante, che ricade per il suo intero nell'ambito dell'estraneo mappale 1539, è accessibile esclusivamente o dal locale cucina-soggiorno o da una camera, presenta un fondo in parte pavimentato ed in parte tenuto a giardino e su di essa insiste un manufatto realizzato in continuità con l'annesso di cui al mp 373 sub 7 di proprietà di terzi, costituito da muraure in laterizio e copertura in legno.

Per quanto riguarda le finiture dei locali abitativi si rileva che le pavimentazioni sono realizzate in gres ceramico, i serramenti interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono costituiti da telaio in pvc con vetrocamera ed esternamente balcone in pvc.

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'immobile, c'è da segnalare che tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento,



Dario Sossai

geometra

energia elettrica ed acqua, risultano installate, autonome ed apparentemente in buone condizioni di manutenzione.

L'impianto termico è del tipo "a pavimento" ed interessa tutti i locali dell'unità, mentre, gli impianti elettrico ed idrico, entrambi sottotraccia, risultano ordinari nella loro fattispecie e in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Complessivamente, i beni che compongono l'intera unità abitativa si presentano in un ordinario stato di manutenzione e conservazione, fatti salvi alcuni tratti di murature interne e perimetrali che manifestano assorbimenti di umidità di risalita, causando l'esfogliazione delle pitture ed il rigonfiamento degli intonaci e/o del cartongesso, 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 di ogni singolo locale.

	piano	mappali	locale/area	superficie locali interni	superficie aree scop.
LOTTO UNICO	terra	1539	cucina-soggiorno	52,20	-
		1546 sub 1			
		1546 sub 2	ripostiglio	4,70	-
		1546 sub 1			
		373 sub 2	disimpegno	4,00	-
		373 sub 2			
		1539	camera	9,30	-
		373 sub 2			
		373 sub 2	bagno	6,25	-
			camera	17,25	-
			bagno	3,50	-
			multiuso	8,50	-
	1539	magazzino	12,00	-	
1539	area cortilizia	-	227,00		
1546 sub 1					
1546 sub 2					
373 sub 6					
totale [mq]				117,70	227,00



Dario Sossai

geometra

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'Ambito Territoriale Omogeneo "Piovesana-Stadio-Ex Zanussi" (A.T.O.3) a Tessuto consolidato (T2) (ex Z.T.O. B1 - B2 - B3).

Inoltre, oltre ad aver accertato che la prima edificazione della porzione di unità abitativa, di cui al mappale 373 sub 2, risulta anteriore all'anno 1967, è stato altresì accertato che la medesima porzione di edificio **è stata realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica**, in quanto, sulla base della planimetria catastale in atti, datata 10.3.1950, e sulla base degli atti di provenienza rinvenuti, il bene è stato costruito ed apparteneva all'Istituto Autonomo Case Popolari di Treviso.

In ordine alle pratiche edilizie relative ai beni pignorati, si elenca quanto rinvenuto agli atti del Comune di Conegliano:

- Permesso di Costruire n.29.05 del 22.3.2005 relativamente a "*realizzazione di una autorimessa come da piano particolareggiato ...*" (ALL.6);
- D.I.A. del 29.7.2005 prot.39961 prat.236/05 relativamente a "*costruzione nuova recinzione*" (ALL.7);
- Richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria del 26.1.2006 prot.4576 relativamente a "*realizzazione di una autorimessa come da piano particolareggiato ...*" –
Provvedimento di applicazione sanzioni (ALL.8)



Dario Sossai

geometra

- Richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria del 18.3.2011 prot.11749 relativamente a “*diverso utilizzo di locali ad uso residenziale: da superficie accessoria a superficie utile abitabile*” (ALL.9)

Innanzitutto, si segnala che non è stato rinvenuto il certificato di agibilità degli immobili e che le Richieste di P. di C. in sanatoria del 26.1.2006 e del 18.3.2011 risultano entrambe decadute e che in data 11.7.2005 il Comune di Conegliano, a seguito del sopralluogo effettuato dalla Polizia Municipale, ha emesso un’ordinanza di sospensione dei lavori per opere eseguite in difformità al P. di C. n.29.05 (ALL.10), il cui relativo procedimento giudiziario si è concluso con Sentenza di revoca del relativo decreto penale opposto del 15.9.2007 (ALL.11).

Relativamente alle pratiche edilizie rinvenute, si evidenzia che la prima richiesta in sanatoria aveva lo scopo di regolarizzare una serie di interventi eseguiti in difformità al P. di C. n.29/05 del 22.3.2005, i quali sono stati amministrativamente sanati a seguito del pagamento della sanzione pecuniaria in luogo della rimessa in pristino dei luoghi, di cui al provvedimento del 28.3.2006 (ALL.8), ma non resi agibili per la mancanza della certificazione di rispondenza alle norme sismiche, mentre la seconda ed ultima richiesta di P. di C. del 18.3.2011 aveva il medesimo scopo della precedente, ma chiedeva, altresì, il cambio di destinazione d’uso delle superfici. Anche in tale



Dario Sossai

geometra

circostanza non è stata prodotta la certificazione di rispondenza alle norme sismiche, oltre a non risultare in atti il versamento della sanzione amministrativa relativa al cambio d'uso dei locali e l'aggiornamento delle planimetrie catastali, tanto che la pratica, allo stato, è da ritenersi decaduta nei termini.

Mentre, per quanto riguarda il manufatto in muratura ad uso magazzino insistente sull'area cortilizia di cui all'estraneo mappale 1539, non è stata rinvenuta alcuna rappresentazione grafica e/o documento in atti che ne possa attestare la legittimità, pertanto, considerando la sua natura ed il suo posizionamento in corrispondenza dei confini nord-est e sud-est del compendio, è da ritenersi una volumetria non autorizzata e, allo stato, non autorizzabile.

Alla luce di quanto emerso e sulla base della documentazione in atti, si deduce che l'attuale stato di fatto degli immobili, che corrisponde a quanto rappresentato nelle tavole grafiche di cui al P. di C. del 2011, ad esclusione del locale magazzino su corpo staccato, è da considerarsi legittimo dal punto di vista amministrativo, non conforme alle norme urbanistico-edilizie, ma risulta sanabile **a condizione che le opere strutturali denunciate vengano collaudate e certificate.**

Ciò premesso, considerando che ai fini di una sanatoria edilizia è necessario certificare la conformità delle opere sia all'epoca di realizzo, sia all'attualità, sussisterebbe la pratica impossibilità di procedere in tal senso, in quanto gli ampliamenti



Dario Sossai

geometra

volumetrici sono stati realizzati in un'epoca nella quale vigevano norme sismiche meno restrittive rispetto a quelle vigenti all'attualità; ma ammesso e non concesso che sia sufficiente la certificazione di rispondenza alle norme sismiche riferita all'epoca di edificazione (2005/2011), risulterebbe comunque necessario il collaudo delle strutture, per le quali esistono solo gli elaborati progettuali e le relazioni di calcolo depositati in atti, ma per le quali non vi è alcuna certezza e contezza sulla loro reale e regolare esecuzione.

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

Se tutto ciò non dovesse risultare sufficiente, risulterebbe necessario procedere con la demolizione delle opere e la loro ricostruzione, ma a tal riguardo, si segnala che agli atti del Comune di Conegliano è stata rinvenuta una relazione tecnica, richiamata pure nel provvedimento sanzionatorio del 28.3.2006, la quale attesta che una eventuale demolizione dell'ampliamento volumetrico comporterebbe un grave pregiudizio alla porzione di fabbricato originaria.



Dario Sossai

geometra

Tutto ciò premesso, si evidenzia la circostanza che, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro certo e definitivo sul punto.

Infatti, per la natura ed i limiti insiti dell'incarico rimesso all'esperto stimatore e l'attuale stato di fatto degli immobili, non pare possibile che quest'ultimo possa ipotizzare e/o proporre soluzioni e/o valutazioni tecnico-amministrative spettanti, nel caso in oggetto, agli aventi diritto degli immobili ed agli Uffici del Comune di Conegliano. Tanto è vero che l'esperto stimatore non può sostituirsi ai giudizi che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze, l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, che, come noto e come confermato, gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio e che non può, altresì, sostituirsi ai giudizi relativi a soluzioni progettuali e di valutazione economica proprie degli aventi diritto sugli immobili.

Quindi, alla luce di quanto sopra esposto e constatando la pratica impossibilità di individuare gli opportuni interventi tecnico-amministrativi capaci di sanare l'attuale stato dei beni, cautelativamente ed ai soli fini di una quantificazione economica degli oneri di regolarizzazione urbanistica, il



Dario Sossai

geometra

sottoscritto ritiene che tale importo possa essere posto pari al costo della pratica edilizia in sanatoria ed all'ipotetico importo di sanzioni ed oneri amministrativi relativi al cambio d'uso, oltre al 50% dei teorici costi di demolizione delle volumetrie e dei teorici costi di ricostruzione necessari alla realizzazione di un'unità abitativa analoga, ma legittima e conforme alle norme urbanistico-edilizie.

L'importo stimato, pari a complessivi € 75.000,00 e che andrà posto in detrazione al valore stimato del bene, è da considerarsi in termini orientativi e previsionali e viene meglio giustificato con la seguente tabella.

17

COSTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE							
costo opere edili impiantistiche di finitura		sup/vol	costo mq.		totale costi		
		Vol. demolizione	250	€	50,00	€	12.500,00
	Sup.abitativa	66,80	€	1.350,00	€	90.180,00	
	Sup.area scoperta	227	€	15,00	€	3.405,00	
	TOTALE Coe				€	106.085,00	€ 53.042,50
spese tecniche	percentuale su Crr	10,0%	€	10.608,50			
	progetto			25,0%	€	2.652,13	
	impianti			15,0%	€	1.591,28	
	strutture			15,0%	€	1.591,28	
	sicurezza			10,0%	€	1.060,85	
	d.l.			30,0%	€	3.182,55	
	accatastamento			2,5%	€	265,21	
	conform. + agibilità			2,5%	€	265,21	100%
	TOTALE St				€	10.608,50	€ 10.608,50
oneri comunali	Oneri Urb.-C.C. mc	30	7%	€	248,90	€	522,69
	Sanzioni	30	50%	€	248,90	€	3.733,50
	Diritti di segreteria					€	500,00
	TOTALE Oc				€	4.756,19	€ 4.756,19
oneri finanziari	tasso d'interesse medio		anni	finanziamento			
		3,20%	2	€	121.449,69		50%
	TOTALE Of				€	7.772,78	€ 3.886,39
utile promotore	costo costruzione	5%		€	106.085,00	€	5.304,25
	spese tecniche	5%		€	10.608,50	€	530,43
	oneri comunali	5%		€	4.756,19	€	237,81
	oneri finanziari	5%		€	7.772,78	€	388,64
	TOTALE Up				€	6.461,12	€ 3.230,56
TOTALE costi di ricostruzione (CR)					€	135.683,59	€ 75.524,14



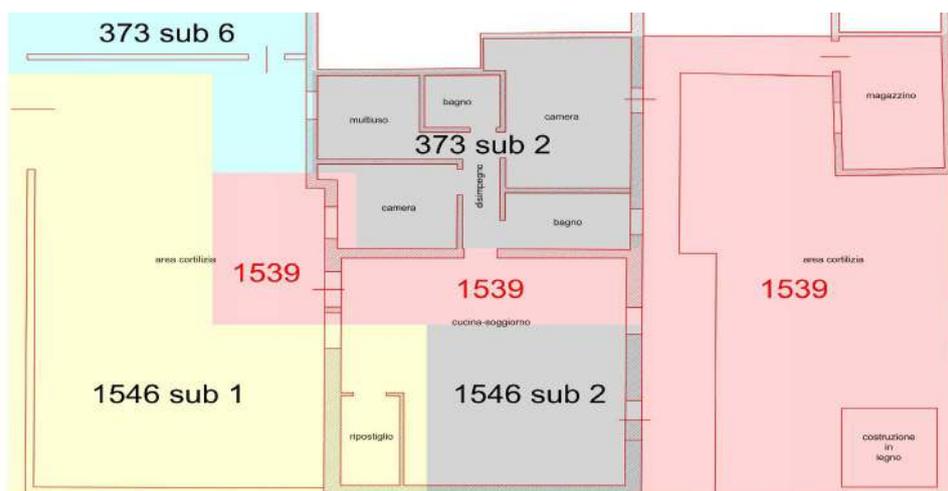
Dario Sossai

geometra

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale dei beni risulta completamente difforme dall'attuale stato di fatto.

Infatti, i mappali pignorati, congiuntamente all'estraneo mappale 1539, sono stati oggetto di un accorpamento volumetrico che ha generato l'attuale stato di fatto, la cui rappresentazione grafica si sovrappone all'attuale frammentazione catastale, come rappresentato nell'immagine di pag.8 e riproposta di seguito.



Ciò premesso, alla luce di quanto accertato e sulla base dell'attuale stato degli immobili, non è possibile procedere ad un adeguamento e/o regolarizzazione della documentazione, se non successivamente alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ed all'acquisizione di un diritto reale sul mappale 1539.

I relativi e presunti costi di adeguamento catastale vengono stimati come di seguito descritto:

Sede Legale: Via IV Novembre 6 - 31027 Spresiano (TV)
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 – 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
E-mail: info@dariosossai.it – p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



Dario Sossai

geometra

1. Spese tecniche per pratica DOCFA, a corpo € 2.700,00
2. Diritti catastali € 300,00

Il tutto per un totale di totale € 3.000,00 (oltre oneri fiscali)

6) SERVITU'

Sulla base delle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari non sono state rinvenute trascrizioni relative a servitù attive o passive in capo agli immobili periziati, ma dai rilievi eseguiti presso gli stessi, si ritiene opportuno segnalare che l'accesso ai locali, che compongono l'unità abitativa venutasi a creare a seguito degli ampliamenti volumetrici, ha luogo dalla porzione edificata dell'ambito del mappale 1539, il quale, sulla base degli accertamenti svolti dal sottoscritto e meglio descritti nella relazione depositata in atti il 10.2.2022 (ALL.3), è presumibilmente da considerarsi di proprietà di terzi e non dell'ESECUTATO 1.

Inoltre, si segnala che il tratto di muro di recinzione, lungo il quale è stato ricavato l'accesso pedonale, ricade nell'ambito del mappale 373 sub 6, il quale risulta di proprietà dell'ESECUTATO 1 per la sola quota di $\frac{1}{4}$ di proprietà indivisa ed è, pertanto, da considerarsi comune ad altre unità abitative del complesso.

Tali circostanze, di conseguenza, determinano delle fattuali interclusioni di aree e volumi di proprietà di terzi, nonché delle conseguenti servitù a favore degli aventi diritto sugli immobili di terzi interclusi e/o parzialmente interclusi, ma considerando che l'attuale consistenza immobiliare è da considerarsi l'esito di



Dario Sossai

geometra

una serie di interventi edilizi non autorizzati, ed in parte non autorizzabili, il sottoscritto non ravvisa la necessità di costituire servitù, bensì ritiene che tali criticità possano essere risolte con le seguenti ed ipotetiche modalità: in ordine all'estraneo mappale 1539, si ravvisa la necessità e/o l'opportunità di un giudizio di merito che decreti l'usucapione del mappale 1539 (ex corte) agli aventi diritto sul mappale 373 sub 2 (abitazione), mentre, in ordine all'interclusione della porzione di area comune del mappale 373 sub 6, a causa della realizzazione del muro di recinzione, si ritiene necessario provvedere alla demolizione del tratto di muratura interferente ed il suo rifacimento lungo gli effettivi confini catastali.

Quindi, dovendo quantificare economicamente gli oneri in capo all'eventuale e futuro soggetto aggiudicatario dei beni pignorati, si rappresenta che i costi di demolizione e rifacimento del tratto di recinzione sono da ritenersi già compresi nell'importo di costo indicato al capitolo 4 (CONFORMITA URBANISTICO-EDILIZIA), mentre, per quanto riguarda l'eventuale giudizio di accertamento dell'usucapione del mappale 1539, il sottoscritto, cautelativamente, ritiene di quantificare gli oneri economici pari a complessivi €10.000,00 (oltre accessori di legge).

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Conegliano, 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.



Dario Sossai

geometra

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili risultano di proprietà degli ESECUTATI come rappresentato al capitolo 2 del presente elaborato peritale ed il giorno del sopralluogo risultavano occupati da terzi senza titolo. Infatti, sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano atti privati e/o contratti di locazione riferiti agli immobili oggetto di perizia.

Infine, per quanto riguarda la divisibilità del compendio è stato tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione d'uso degli immobili in esecuzione e trattandosi di un insieme di beni che nel loro complesso rappresentano un'unica unità abitativa, il sottoscritto ha ritenuto utile la formazione del presente lotto vendibile, in quanto, al di là delle criticità precedentemente segnalate, appare l'unica soluzione possibile per sperare in una sua appetibilità nell'ambito dell'odierno mercato immobiliare.

9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, i quali definiscono come *valore di mercato (o commerciale)* di un bene, *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing*



Dario Sossai

geometra

durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile"*.

Il *valore di mercato del bene* è stato determinato mediante l'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione adottando un procedimento nominato Market Comparison Approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo, integrato al Sistema di Stima (SS) basato su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti. Mentre l'MCA provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento facilmente quantificabile nel mercato, il Sistema di Stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative per

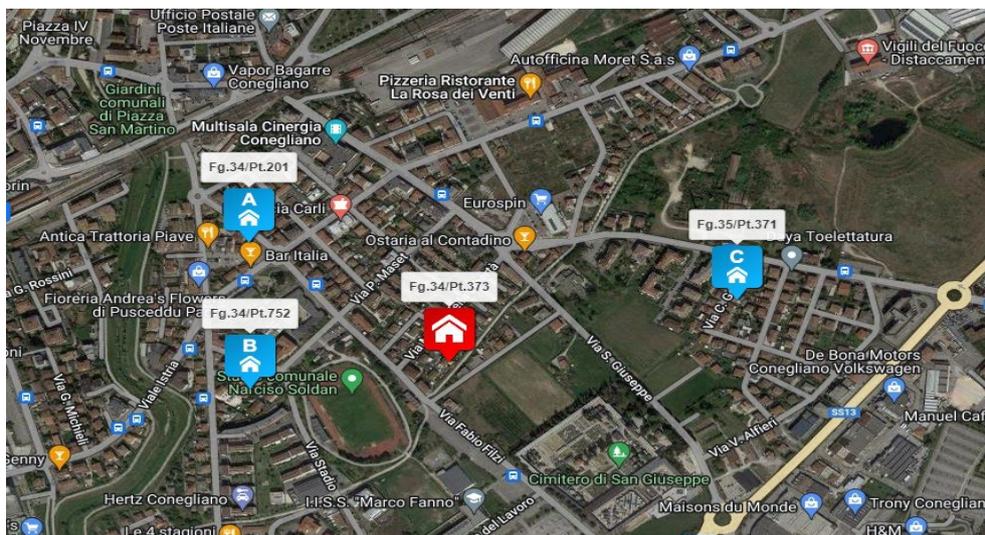


Dario Sossai

geometra

le quali non esiste una unità di misura nel mercato o per le quali la stima risulterebbe complessa, soggettiva e comunque imprecisa.

Le indagini di mercato sono state svolte mediante l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, a seguito delle quali sono stati individuati tre immobili effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso segmento di mercato del compendio in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.



- Comparabile A, compravenduto ad € 140.000,00 il 15.5.2022, rep.7537 a firma del Notaio Gianluca France Distefano;
- Comparabile B, compravenduto ad € 65.000,00 il 1.6.2022, rep.2076 a firma del Notaio Eleonora Galante;
- Comparabile C, compravenduto ad € 115.000,00 il 29.9.2022, rep.344444 a firma del Notaio Paolo Valvo.

Pertanto, alla luce dei dati emersi, si è ritenuto di approcciare alla stima adottando il Market Comparison Approach (MCA) ed



Dario Sossai

geometra

il Sistema di Stima (SS), ponendo in relazione gli immobili comparabili sopra elencati con l'unità immobiliare ipotizzata.

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

La tabella sottoesposta riassume i dati degli immobili comparabili presi a confronto ed i relativi indici mercantili di ragguglio delle superfici, e determina, mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, il valore medio minimo ed il valore medio massimo della superficie commerciale. La formula è la seguente: Valore medio = PREZZO x COEFF. / SUP. COMM.

ABITAZIONE CON POSTO AUTO COPERTO ED AREA CORTILIZIA				
MARKET COMPARISON APPROACH				
TABELLA DEI DATI				
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 140.000,00	€ 65.000,00	€ 115.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagno, camere]</small>	173,00	58,50	98,80	125,50
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[porticati, garage, posti auto coperti]</small>	10,20	25,40	20,70	0,00
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	5,00	3,00	14,70	0,00
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	96,00	0,00	145,00	227,00

INDICI MERCANTILI				
INDICE E INFO	COEFF.			
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagno, camere]</small>	1,00			
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[porticati, garage, posti auto coperti]</small>	0,40			
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	0,20			
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	0,05			
SUP. COMM. [mq]	182,88	69,26	117,27	136,85
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 765,53	€ 938,49	€ 980,64	

In via cautelativa si considera il valore medio minimo rilevato, attraverso il quale si procede alla determinazione dei prezzi marginali riferiti ad ogni tipologia superficiaria.



Dario Sossai

geometra

ANALISI PREZZI MARGINALI			
PREZZO MARGINALE	p(...)A	p(...)B	p(...)C
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, camere]	€ 765,53	€ 765,53	€ 765,53
SUP. ACCESSORIA [mq] [porticati, garage, posti auto coperti]	€ 306,21	€ 306,21	€ 306,21
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 153,11	€ 153,11	€ 153,11
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 38,28	€ 38,28	€ 38,28

A questo punto, per ogni caratteristica di ciascun comparabile viene effettuato un aggiustamento che equivale al prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica considerata e la differenza della stessa caratteristica tra l'immobile oggetto di stima ed i comparabili.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
PREZZO [€]	€ 140.000,00	€ 65.000,00	€ 115.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, camere]	-€ 36.362,64	€ 51.290,46	€ 20.439,63
SUP. ACCESSORIA [mq] [porticati, garage, posti auto coperti]	-€ 3.123,36	-€ 7.777,78	-€ 6.338,58
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	-€ 765,53	-€ 459,32	-€ 2.250,66
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 5.014,22	€ 8.688,76	€ 3.138,67
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ 104.762,69	€ 116.742,13	€ 129.989,06

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

Però, c'è da considerare che in linea teorica i valori corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere tra loro o manifestare una sostanziale convergenza, ma nell'esperienza



Dario Sossai

geometra

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.

Quindi, prendendo in esame determinati aspetti qualitativi dell'immobile oggetto di valutazione e ponendoli in relazione con quelli degli immobili posti a confronto, si andrà a determinare il prezzo marginale di ogni caratteristica qualitativa posta a sistema e, di conseguenza, a determinare il più probabile valore dell'immobile da stimare.

Ciò premesso, analizzate le caratteristiche degli immobili comparabili e confrontate con quelle dell'immobile da stimare, è emerso che le principali, e le più probabili, differenze qualitative riguardano il loro *stato di manutenzione generale e di finitura* ed il *contesto urbanistico* in cui sono inseriti, oltre alla loro *prospicienza* rispetto alle aree circostanti.

Per quanto riguarda lo *stato di manutenzione generale e di finitura*, desunto in parte da una visione esterna degli immobili ed in parte dai rispettivi atti di compravendita e/o dagli Attestati di Prestazione Energetica, si rileva che la prima edificazione di tutti i comparabili è antecedente all'anno 1967 e nel corso del tempo hanno registrato modesti e limitati interventi di



Dario Sossai

geometra

manutenzione che hanno interessato esclusivamente finiture e qualche componente impiantistico, a differenza del nostro subject, al quale, invece, viene attribuita un'epoca di edificazione e/o di ristrutturazione prossima all'attualità e di conseguenza un livello di manutenzione e di finitura superiore a tutti i comparabili. Perciò, assumendo una scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre-ottimo), viene attribuito all'unità abitativa oggetto di valutazione un coefficiente 4, mentre ai comparabili i rispettivi coefficienti 1, 2 e 2.

Mentre, per quanto concerne il *contesto urbanistico* e la *prospicienza* non può essere ignorata la circostanza che i comparabili A e B risultano collocati entrambi ai margini di strade dall'intenso traffico veicolare, a differenza del comparabile C e del subject, i quali, pur ricadendo in piena zona residenziale economico-popolare, godono di un contesto più tranquillo e defilato. Perciò, prendendo a riferimento la medesima scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre – ottimo), è stato attribuito coefficiente 1 ai comparabili A e B e coefficiente 2 al comparabile C ed all'unità da stimare.

TABELLA DEI DATI				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 104.762,69	€ 116.742,13	€ 129.989,06	-
STATO DI MAN. GENERALE / DI FINITURA [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	1	2	2	4
CONTESTO URBANISTICO / PROSPICIENZA [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	1	1	2	2

Pertanto, la soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti delle caratteristiche qualitative ed il



Dario Sossai

geometra

vettore dei prezzi, determina il prezzo marginale di ogni caratteristica qualitativa.

SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA			
STATO DI MAN. GENERALE / DI FINITURA			€ 11.979,44
CONTESTO URBANISTICO / PROSPICIENZA			€ 13.246,94

Ne consegue che la somma degli aggiustamenti, data dal prodotto tra i prezzi marginali e la differenza di caratteristica tra il subject ed ogni comparabile, conduce ai valori corretti di ogni comparabile, che rappresentano il più probabile valore attribuibile all'unità ipotizzata.

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 [€]		€ 104.762,69		€ 116.742,13		€ 129.989,06
stato man.gen. / finit. [€]	(4-1)	€ 35.938,32	(4-2)	€ 23.958,88	(4-2)	€ 23.958,88
cont.urban./prosp. [€]	(2-1)	€ 13.246,94	(2-1)	€ 13.246,94	(2-2)	-
VALORE CORRETTO [€]		€ 153.947,94		€ 153.947,94		€ 153.947,94

Perciò, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte, il più probabile valore di mercato del compendio in oggetto viene stimato pari ad **€ 153.947,94**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di **€/mq 1.124,68**.

10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE

Nel caso in oggetto, sulla base degli accertamenti svolti, si ritiene che gli adeguamenti analitici al valore del bene con riferimento all'assenza della garanzia per vizi del bene, agli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, allo stato d'uso e manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili e alle spese condominiali insolute,



Dario Sossai

geometra

consistono nei seguenti abbattimenti percentuali del valore stimato, così di seguito quantificati:

- ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI -5%
- REGOLARIZZAZIONE URB.-CATASTALE -50%
- ONERI GIURIDICI (mp 1539) -8%

Totale percentuale **-63%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 56.960,74 arrotondato ad **€ 57.000,00** (cinquantasettemila/00).

11) VALORE DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Accertato che gli immobili pignorati risultano occupati da terzi senza titolo, viene di seguito stimata l'indennità di occupazione, la quale viene economicamente ricondotta al più probabile valore del canone di locazione percepibile dal bene e/o dall'insieme di beni, la cui valutazione è stata effettuata sempre secondo gli Standard Internazionali di Valutazione adottando il procedimento già illustrato e nominato Market Comparison Approach (MCA).

Le indagini di mercato si sono svolte presso operatori di mercato della zona, a seguito delle quali è stata constatata una variabilità dei canoni d'affitto dettata da alcuni fattori, quali la localizzazione del bene rispetto al centro della città, la sua consistenza superficiaria ed il contesto urbanistico in cui risultano inseriti.



Dario Sossai

geometra

Pertanto, constate le possibili variabili e constatata la quasi completa staticità del mercato locativo di immobili residenziali determinata dalla mancanza di offerta, sono stati presi a confronto due unità residenziali recentemente locate, aventi caratteristiche superficiali di poco inferiori, ma poste in un contesto urbanistico simile a quello relativo ai beni pignorati.

La tabella sottoesposta riassume i dati delle unità residenziali prese a confronto ed i relativi indici mercantili di ragguaglio delle superfici, e determina, mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, il reddito medio minimo ed il reddito medio massimo della superficie commerciale. La formula è la seguente:

Valore medio = REDDITO x COEFF. / SUP. COMM.

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE /VALORE LOCAZIONE			
MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
REDDITO E CARATTERISTICA	B	C	SUBJECT
REDDITO [€/anno]	€ 4.200,00	€ 7.800,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	58,50	98,80	125,50
SUP. ACCESSORIA [mq] [porticati, garage, posti auto coperti]	25,40	20,70	0,00
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	3,00	14,70	0,00
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	0,00	145,00	227,00

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	1,00		
SUP. ACCESSORIA [mq] [porticati, garage, posti auto coperti]	0,40		
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	0,20		
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	0,05		
SUP. COMM. [ha]	69,26	117,27	136,85
Reddito Medio [€/mq/anno]	€ 60,64	€ 66,51	

Sede Legale: Via IV Novembre 6 - 31027 Spresiano (TV)
 Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
 E-mail: info@dariosossai.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



Dario Sossai

geometra

In via cautelativa si considera il valore medio minimo rilevato, attraverso il quale si procede alla determinazione dei prezzi marginali riferiti ad ogni tipologia superficiaria.

ANALISI PREZZI MARGINALI		
PREZZO MARGINALE	p(...)A	p(...)B
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	€ 60,64	€ 60,64
SUP. ACCESSORIA [mq] [porticati, garage, posti auto coperti]	€ 24,26	€ 24,26
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 12,13	€ 12,13
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 3,03	€ 3,03

31

A questo punto, per ogni caratteristica di ogni comparabile viene effettuato un aggiustamento che equivale al prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica considerata e la differenza della stessa caratteristica tra l'unità oggetto di stima ed i comparabili.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI	
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
REDDITO [€]	€ 4.200,00	€ 7.800,00
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	€ 4.062,95	€ 1.619,12
SUP. ACCESSORIA [mq] [porticati, garage, posti auto coperti]	-€ 616,11	-€ 502,11
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	-€ 36,38	-€ 178,28
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 688,28	€ 248,63
REDDITI CORRETTI [€/mq/anno]	€ 8.298,73	€ 8.987,35

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai valori dei redditi dei comparabili, si ottengono i redditi corretti degli stessi fondi comparabili, che rappresentano il valore ipotetico del reddito dell'unità residenziale da valutare come derivato dalle corrispondenti comparazioni con l'immobile di confronto.



Dario Sossai

geometra

Concettualmente, i valori corretti raffigurano i più probabili redditi che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quelli di confronto, quindi, considerato che la divergenza tra i due valori corretti (8,30%) risulta trascurabile, si ritiene che il più probabile valore dell'indennità occupazionale annua del compendio oggetto di valutazione sia dato dalla media tra i due valori ricavati e quindi pari ad € 8.643,04.

Considerato, però, che la situazione urbanistico-edilizia degli immobili e le criticità precedentemente segnalate risultano sufficienti per ipotizzarne l'esclusione da un ordinario e formale mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene di applicare un abbattimento del 50% al reddito stimato, quantificandolo in complessivi **€/anno 4.321,52**, che corrispondono ad un **canone mensile arrotondato di € 360,00** (trecentosessanta/00).

In fede

Treviso, lì 21.12.2022

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

