

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 509/2018

Giudice esecutante: Dott.ssa Alessandra BURRA

Prossima udienza: 30 giugno 2021 ore 11.30

Promosso da:

- [REDACTED]

Contro:

- ESECUTATO 1: [REDACTED]
- ESECUTATO 2: [REDACTED]

E con l'intervento di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

LOTTO 16



Dario Sossai

geometra

Sommario

LOTTO 16 - COMUNE TREVISO – laboratorio/magazzino	3
Fg E/2 – mp 1316 sub 1	3
PREMESSA	3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI.....	3
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	3
3) DESCRIZIONE DEI BENI	5
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA.....	7
5) CONFORMITA' CATASTALE.....	8
6) SERVITU'	8
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO.....	8
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	9
10) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	9
11) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	15



Dario Sossai

geometra

LOTTO 16 - COMUNE TREVISO – laboratorio/magazzino

Fg E/2 – mp 1316 sub 1

PREMESSA

Il presente elaborato è stato redatto in seguito a sopralluoghi, rilievi ed accertamenti presso i beni immobili in esecuzione ed in seguito ad accessi presso il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Treviso dell'Agencia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso e l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del rispettivo Comune di appartenenza, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

L'immobile del lotto è sito nel Comune di Treviso (TV) con l'accesso da Via Castelmanardo al civico 4 e catastalmente viene così identificato:

COMUNE DI TREVISO (ALL. 1)

C.T. - fg 27 - mp 873 – ente urbano, are 05, ca 30 (correlato ai mp 1315, 1316 e 1317 del C.F.);

C.F. - fg E/2

mp 1316 sub 1 – C/3, cl.7, 59 mq, Sup.Cat. 60 mq, RC €344,32, PT, Via Castelmanardo;

Il bene confina a NORD con il mp 1026, a SUD con il mp 1317 sub 8, ad EST con l'area scoperta del mp 1317 (C.F.) e ad OVEST con Via Castemenardo.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Il bene risulta di proprietà dell'ESECUTATO 2 per l'intero, in forza del seguente atto:

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

- Atto di Compravendita del 7.6.2001 rep.146534 a firma del notaio Domenico Curione di Treviso, trascritto a Treviso il 22.6.2001 ai nn.24771/17660, con il quale l'ESECUTATO 2 acquisisce la piena proprietà dell'immobile in oggetto (ALL.2);
Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli esecutati ed agli immobili pignorati:

- ISCRIZIONE del 14.3.2017 nn.8757/1390: IPOTECA GIUDIZIALE di € 550.000,00 di cui capitale € 483.776,40, derivante da decreto ingiuntivo del 11.3.2016 rep.859 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in Bolzano, contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5803 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;
- TRASCRIZIONE del 13.9.2018 nn.31838/22524 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 11.8.2018 rep.7245 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in Bolzano, contro gli ESECUTATI e gravante sui bene in oggetto.
- ISCRIZIONE del 28.9.2018 nn.33520/5668: IPOTECA GIUDIZIALE di € 150.000,00 di cui capitale € 104.015,48 derivante da decreto ingiuntivo del 17.9.2018 rep.3011 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED]



Dario Sossai

geometra

██████████ con sede in Treviso (domicilio c/o avv. Gyulai), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5804 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;

- ISCRIZIONE del 28.9.2018 nn.33521/5669: IPOTECA GIUDIZIALE di € 50.000,00 di cui capitale € 33.998,68 derivante da decreto ingiuntivo del 17.9.2018 rep.3011 del Tribunale di Treviso, a favore di ██████████

██████████ con sede in Treviso (domicilio c/o avv. Gyulai), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5805 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;

- ISCRIZIONE del 13.11.2018 nn.40082/6887: IPOTECA GIUDIZIALE di € 100.000,00 di cui capitale € 56.785,77 derivante da decreto ingiuntivo del 8.10.2018 rep.3220 del Tribunale di Treviso, a favore di ██████████

██████████ con sede in Silea (TV) (domicilio non indicato), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5806 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile in oggetto è sito all'interno della cinta muraria della città di Treviso, in Via Castelmenardo al civico 4.

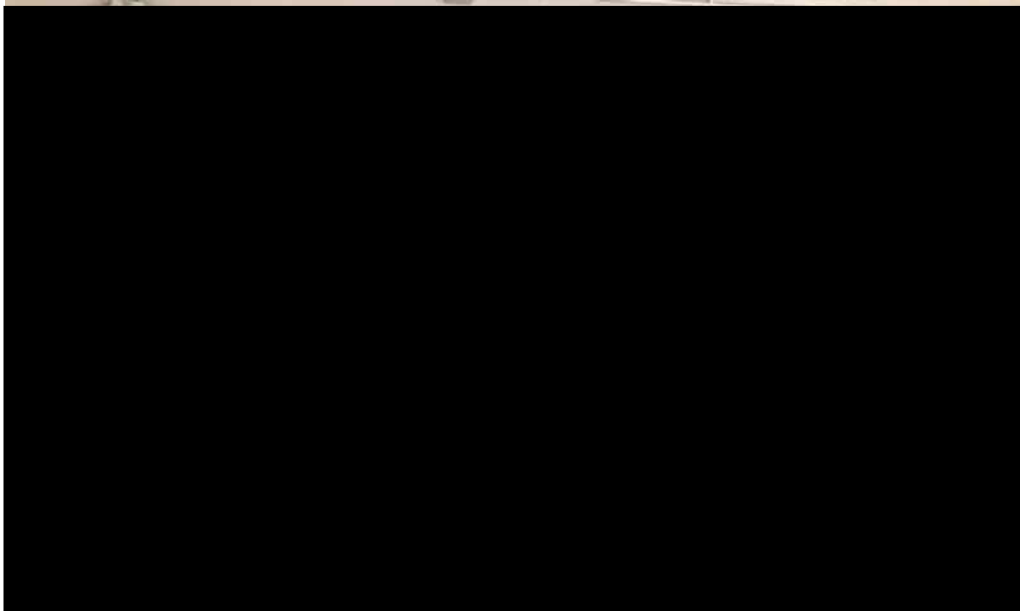


Dario Sossai

geometra



6



Il bene rappresenta il piano terra della porzione di caseggiato prospiciente la via pubblica e misura una superficie interna pari a circa mq 66 ed è privo di partizioni interne. Il basculante d'accesso è elettrificato e risulta installato un impianto elettrico a vista, mentre per quanto riguarda le finiture, si rileva che la pavimentazione è in calcestruzzo liscio e le pareti sono intonacate al civile.

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

Complessivamente il bene del lotto in oggetto si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione, ma per una migliore comprensione dello stato di fatto, si rimanda alla consultazione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata.

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi vigente del comune di Treviso (TV), si rileva che l'immobile oggetto di perizia rientra nell'area di intervento classificata *Zona a carattere storico, artistico ed ambientale A.1/13*, regolamentata all'art.45 delle N.T.O.

Inoltre, dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale e l'archivio storico, è stata riscontrata la seguente ed unica pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di perizia (ALL.3):

➤ D.I.A. n.29/47-01 del 20.1.2001 per “*manutenzione straordinaria*”;

Si segnala che la pratica edilizia relativa alla prima edificazione dell'immobile e la relativa Licenza di Abitabilità e/o di Agibilità non sono state rinvenute né agli atti del Comune di Treviso, né agli atti dell'Archivio Storico, ma constatato che la planimetria catastale in atti riporta la data del 25.8.1952, si ritiene che la prima edificazione possa risalire anche ad anni antecedenti ai due conflitti bellici, in quanto trattasi di un fabbricato interposto ed in continuità con altri palazzi.

Pertanto, considerato che gli elaborati progettuali allegati alla succitata pratica edilizia D.I.A. del 2001 corrispondono



Dario Sossai

geometra

all'effettivo stato di fatto rilevato e sentito il personale dell'Ufficio Tecnico, si ritiene che l'Abitabilità del bene possa ritenersi attestata e quindi che il bene in oggetto sia da ritenersi conforme alle disposizioni urbanistiche.

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta difforme sia allo stato di fatto rilevato, sia allo stato urbanistico-edilizio legittimato con l'unica pratica edilizia rinvenuta.

Comunque, il tutto rende chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto, ma considerata la necessità di procedere alla sua regolarizzazione vengono di seguito indicati i presunti costi per l'adeguamento della documentazione catastale allo stato autorizzato ed all'effettivo stato di fatto:

- pratica DOCFA, a corpo € 900,00
- diritti catastali, oneri in genere, a corpo € 100,00;

il tutto per un totale di € 1.000,00 oltre oneri fiscali.

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso l'immobile in oggetto ed a seguito di accertamenti svolti presso la conservatoria RRII, non sono stati rinvenuti atti riguardanti servitù attive e passive in capo all'unità e non si ravvede la necessità di costituirne ulteriori.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Treviso, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso l'immobile oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.



Dario Sossai

geometra

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il bene risulta intestato all'ESECUTATO 2 per l'intero del diritto di proprietà, attualmente è da lui utilizzato ed a seguito delle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti opponibili alla procedura esecutiva.

Infine, per quanto riguarda la divisibilità appare evidente che trattandosi di un immobile situato nel pieno centro storico del capoluogo di provincia e potenzialmente adattabile per un uso a deposito e/o autorimessa, nonché per il suo sviluppo planimetrico, non sia conveniente un suo frazionamento in più lotti.

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*



Dario Sossai

geometra

loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

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

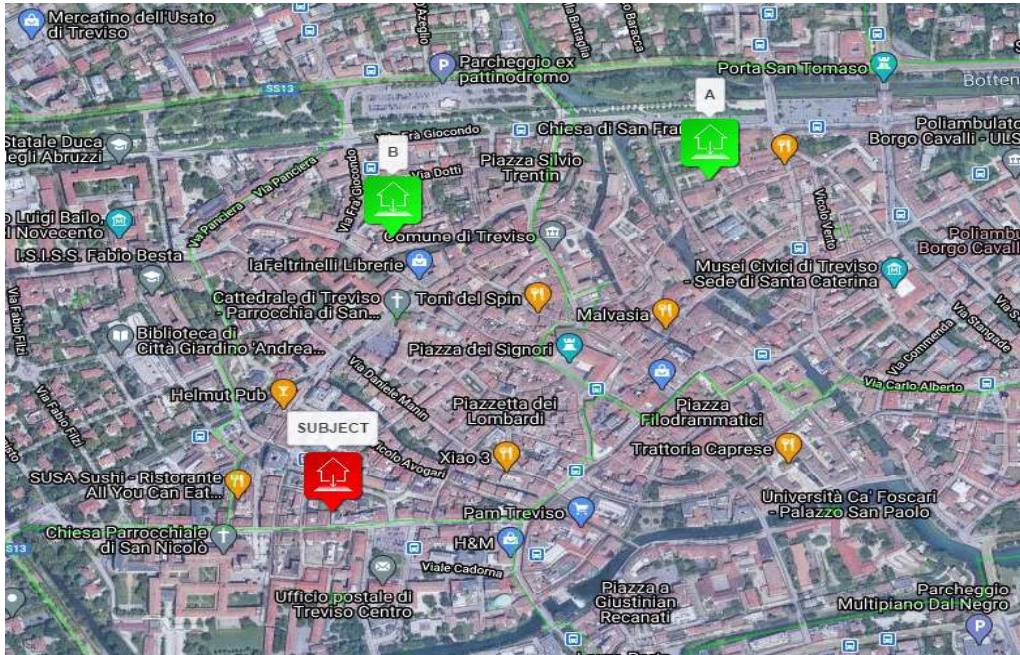
Le indagini di mercato sono state svolte mediante l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, a seguito delle quali sono stati individuati due immobili, siti anch'essi all'interno della cinta muraria cittadina, effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso



Dario Sossai

geometra

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



11

- Comparabile A, compravenduto ad € 240.000,00 il 16.12.2020, rep.80812 a firma del Notaio Francesco Candido Baravelli;
- Comparabile B, compravenduto ad € 435.997,00 il 19.10.2020, rep.27684 a firma del Notaio Matteo Contento;

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

La tabella sottoesposta riassume i dati degli immobili comparabili presi a confronto ed i relativi indici mercantili di ragguglio delle

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

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.

LOCALE AD USO MAGAZZINO GARAGE			
MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 240.000,00	€ 435.997,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [garage, deposito]	33,40	51,30	66,00

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	1,00		
SUP. COMM. [mq]	33,40	51,30	66,00
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 7.185,63	€ 8.498,97	

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]	€ 7.185,63	€ 7.185,63

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

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI	
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PREZZO [€]	€ 240.000,00	€ 435.997,00
SUP. PRINCIPALE [mq]	€ 234.251,50	€ 105.628,74
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ 474.251,50	€ 541.625,74



Dario Sossai geometra

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

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

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

Ciò premesso, analizzate le caratteristiche degli immobili comparabili e confrontate con quelle dell'immobile da stimare, è



Dario Sossai

geometra

emerso che la principale, e la più probabile, differenza qualitativa riguarda sia il loro *livello di finitura e di accessibilità*.

Infatti, non può essere ignorata sia la circostanza che le unità comparabili dispongono di un accesso prospiciente un'area privata comune, a differenza di quello dell'unità in oggetto che invece affaccia direttamente sulla via pubblica, sia il loro differente livello di finitura, desunto in parte da una visione esterna degli immobili ed in parte dai rispettivi atti di compravendita.

Pertanto, tali constatazioni hanno indotto il sottoscritto ad attribuire al subject un coefficiente inferiore rispetto ai comparabili, quindi assumendo una scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre-ottimo), è stato attribuito all'unità oggetto di valutazione un coefficiente 2, mentre ai comparabili i rispettivi coefficienti 4 e 5, come indicato nella seguente tabella.

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 474.251,50	€ 541.625,74	-
LIVELLO DI FINITURA E DI ACCESSIBILITA' ALL'U.I. [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	4	5	2

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

SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA	
LIVELLO DI FINITURA E DI ACCESSIBILITA' ALL'U.I.	€ 67.374,25

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



Dario Sossai

geometra

comparabile, che rappresentano il più probabile valore attribuibile all'unità pignorata.

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 474.251,50		€ 541.625,74
liv.finit.access.u.i. [€]	(2-4)	-€ 134.748,49	(2-5)	-€ 202.122,74
VALORE CORRETTO [€]		€ 339.503,01		€ 339.503,01

15

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 pari ad € **339.503,01**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di €/mq **5.143,98**.

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. -1%
- STATO D'USO E MANUTENZIONE -3%

Totale percentuale **-14%**



Dario Sossai
geometra

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 291.972,59 arrotondato ad **€ 292.000,00** (duecentonovantaduemila/00).

In fede

Treviso, li 26 aprile 2021

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

16

