TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n. 344/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. Leonardo Bianco

promossa da

[redacted]

rappresentata e difesa dall'avv. prof. Gianluca Sicchiero

nei confronti

dell'Esecutato

Creditori Intervenuti:

[redacted]

* * * * *

Udienza di comparizione delle Parti fissata il 12/02/2026 ore 10:00

Esperto Stimatore: ing. Maurizio Lessi

* * * * *

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab4457f015fa50358f569e8dfcef

NOTA INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DEPOSITATA

INDICE

NOTA INTEGRATIVA *2*

PREMESSA **2**

1.1 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI CANONE CONGRUO 2

1.2 RIEPILOGO 6

* * * * *

NOTA INTEGRATIVA

PREMESSA

In risposta della relazione presentata dal sottoscritto CTU Lessi Maurizio, in data 26/11/2025 è pervenuta richiesta di integrazione alla stessa per rispondere al seguente quesito:

"Il Dott. [redacted] *per la parte creditrice procedente chiede che il perito voglia integrare la relazione di stima precisando, rispetto a quanto esposto al paragrafo 1.10, quale sia il canone da ritenersi congruo per il compendio immobiliare pignorato e, di conseguenza, per quali ragioni il canone pattuito risulti vile ai sensi dell'art. 2923 c.c.".*

1.1 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI CANONE CONGRUO

La stima del più probabile valore di Canone da ritenersi congruo è stata affrontata applicando il procedimento sintetico-comparativo, individuando il valore commerciale unitario di mercato di immobili simili affittati nella zona di Ormelle (TV), sia mediante una ricerca presso agenzie immobiliari, ma anche in conformità ai valori ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Dal valore commerciale base individuato (€/mq) si giunge al valore medio di riferimento del

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab457f015fa50358f569e8dfcef

lotto per affitto tenendo conto: della tipicità e consistenza dei beni; della destinazione autorizzata ed accatastata; dell'ubicazione e posizione; dello stato generale di manutenzione e conservazione in cui attualmente si trovano i beni, in base anche all'anno di costruzione; della sistemazione, delle finiture e delle dotazioni impiantistiche scelte per i locali; gli oneri e le servitù, attive e passive, di qualsiasi specie; dello stato di disponibilità del bene.

Superficie commerciale

Il calcolo della consistenza superficiale commerciale dell'U.I. viene eseguito considerando la superficie esterna lorda (SEL): "… *area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento*. …" (Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – ABI). La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altre unità; lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri e le colonne interne; lo spazio di circolazione verticale costituito dalla scala e lo spazio di circolazione orizzontale, costituito dall'ingresso e dai disimpegni. Le SEL dei vani dell'immobile pignorato sono state calcolate utilizzando le dimensioni ricavate dalla restituzione grafica del progetto depositato verificate in sede di sopralluogo.

Nella determinazione della superficie commerciale, le superfici secondarie (balconi, terrazzi e simili, porticati/logge ricavati all'interno della proiezione dell'edificio, autorimesse, soffitte, cantine, ecc.) sono aggiunte alle superfici principali (locali residenziali) in ragione dei rapporti mercantili.

PIANO	DESTINAZIONE	PROPRIETÀ		SEL [mq]		RAPPORTO MERCANTILE		SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
PIANO TERRA	NEGOZIO	100%		144,00	x	1	=	144,00
	TOTALE SEL			144,00				
						TOTALE		**144,00**

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab457f015fa50358f569e8dfcef

Stima del lotto per affitto

L'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Ormelle (TV), con riferimento alla zona ORMELLE CENTRALE, per i negozi considera lo stato conservativo "Ottimo" e riporta le seguenti quotazioni per il valore di locazione: minimo €/mq 5,10 – massimo €/mq 7,00 (con riferimento alla superficie lorda e per mese).I valori sono in linea con quelli indicati nel sito https://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioniimmobiliari, che riporta i valori di natura statistica secondo l'oscillazione dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate Omi, Istat e Banca d'Italia. Si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame. minimo €/mq 5,03 – massimo €/mq 6,06.

Da un'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari dei beni simili ubicati nel Comune di Ormelle, si rilevano di seguito quelli più indicativi:

Annuncio 1: Ormelle (Treviso), Roncadelle in Località Roncadelle, locale commerciale al piano terra di 57 mq situato in ottima posizione dal punto di vista viario e di visibilità. Esposizione su due lati, dotato di bagno, antibagno e ampio magazzino.

Superficie 57 mq, prezzo 450,00 € (7,89 €/mq);

Annuncio 2: Ufficioaff1200Fontanelle- Lc87 Locale Commerciale in centro

Fontanelle (paese confinante con Ormelle) a soli referenziati affittiamo ufficio di circa 300 mq. al primo piano, Immobile già diviso in stanze pluriuso e parzialmente arredato. Superficie 300 mq , prezzo 1.200,00 € (4,00 €/mq);

Una volta effettuate le su descritte indagini, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con una media aritmetica dei valori al metro quadro mese, al fine di ottenere un valore

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab457f015fa50358f569e8dfcef

verosimile da applicare ai beni in oggetto:

(6,05 €/mq+5,55 €/mq+5,95 €/mq) /3=5,83 €/mq

Considerando che il lotto di vendita:

- fa parte di un fabbricato la cui realizzazione è terminata nel 1983;
- è inserito in un contesto urbanistico al centro della località;
- che l'immobile ha finiture non di pregio con una dotazione impiantistica corrente;
- che l'immobile ha condizioni conservative e di manutenzione buone;
- è al momento della redazione della presente occupato da sub-affittuari;

e a fronte di quanto fin qui sviluppato e considerato, trattandosi di un immobile di non particolare pregio ed interesse, lo scrivente ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari **a 5,00 €/mq**.

La valutazione del lotto è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano i beni, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti e non. Variazioni nel calcolo della superficie o l'esistenza di eventuali vizi, difformità, non conformità non riportate in perizia, non modificano la valutazione del lotto.

Si stabilisce un **prezzo unitario** di **5,00 €/mq mese**.

Riassumendo:

BENE 1		
valore medio di riferimento commerciale	€/mq mese	5,00
~~SUPERFICIE COMMERCIALE~~	~~mq~~	~~144,00~~
Affitto mensile stimato	€	720,00

Si quantifica un **canone di affitto mensile equo** di **720,00 €/mese.**

Dalle considerazioni fatte si evince il motivo per il quale il contratto di affitto in essere, ripostato nell'Allegato 03 della Perizia di stima, pari a 50 euro mensili è da ritenersi vile

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab457f015fa50358f569e8dfcef

inquanto di molto inferiore (molto più della riduzione di un terzo indicata dall' art. 2923 del c.c.) del giusto prezzo.

1.2 RIEPILOGO

Si quantifica un **canone di affitto mensile equo** di **720,00 €/mese** (**Euro settecentoventi/00**).

Fontanelle (TV), Dicembre 2025.

C.T.U. Esperto Stimatore

ing. Maurizio Lessi

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab4457f015fa50358f569e8dfcef