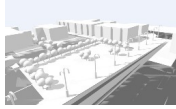


STUDIO BRUNI E ASSOCIATI
Studio di architettura ingegneria e urbanistica



www.bruniassociati.it

VICOLO D SAN PELAIO 6- 31100 – TREVISO

GIULIANO BRUNI ingegnere architetto

g.bruni@bruniassociati.it giuliano.bruni@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TREVISO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 198/2025

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE DI UN LOCALE DESTINATO AD UFFICIO SITO IN COMUNE DI TREVISO (TV)

Giudice Relatore: dott. LEONARDO BIANCO

Custode del compendio immobiliare: Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso

Data prossima udienza: 25/06/2026 ore 10.00



INDICE

1. PREMESSA GENERALE	pag. 3
2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	pag. 9
2.1. Premessa.	pag. 9
2.2. Verifica completezza documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c.	pag. 10
2.3. Recupero ulteriore documentazione tecnica	pag. 10
3. INCARICO	pag. 11
4. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'	pag. 11
4.1 Indirizzo, individuazione catastale e confini	pag. 12
4.2 Intestazione della proprieta' e atti di provenienza	pag. 14
5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 14
6. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITU' E USI CIVICI	pag. 16
7. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 17
8. DIVISIBILITA DEI BENI ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	pag. 1
3. CONFORMITÀ CATASTALE	pag. 18
4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 18
4.1 Individuazione urbanistica del Lotto	pag. 18
4.2. Titoli autorizzativi	pag. 19
6. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	pag. 19
6.1 Verifica del titolo di provenienza	pag. 19
9. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE	pag. 20
9.1 Metodo di stima utilizzato	pag. 20
9.2 Operazioni peritali e ricerche documentali	pag. 21
9.3 Calcolo delle superfici realizzabili e ricavi attesi	pag. 23
9.4 Analisi di edificabilità	pag. 23
9.5 Stima del terreno per valore di trasformazione	pag. 25
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO	pag. 26



1- PREMESSA GENERALE

L'Ill^{mo} Giudice dell'Esecuzione, dott. Leonardo Bianco, in data 25/06/2025 nominava il sottoscritto ing. Giuliano Bruni, con studio professionale in Treviso, vicolo D San Pelaio n. 6, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A525, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173bis disp. att. c.p.c. nell'ambito della presente Esecuzione Immobiliare. In data 25.06.2025 il sottoscritto accettava l'incarico.

Nel suddetto incarico il Giudice disponeva che l'esperto stimatore rispondesse preliminarmente al seguente quesito: *"visti i commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020 dispone che l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel qual caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato."*

Il sottoscritto riceveva inoltre le seguenti indicazioni per la relazione di stima ex art. 173 bis disp. Att. C.P.C. anche in considerazione delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015 e con riferimento alle linee guida nelle procedure delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale Civile di Treviso . Versione 2024, provvederà quindi a:

1. accedere al fascicolo dell'esecuzione immobiliare tramite il Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia e scaricare la documentazione ivi depositata;
2. **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando al Custode eventuali criticità, ai sensi di quanto previsto dall'art. 559, 3 c.p.c.; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure **ipocatastali** storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc - e l'attualità;
3. **descrivere**, previo necessario accesso concordato con il custode all'/agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne,

Vicolo D San Pelaio n. 6 - 31100 - Treviso



superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4. **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5. **procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E.** (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

6. **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

7. **verificare** la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

8. **verificare** l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.

9. **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti.

Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

10. qualora l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, **stabilire** se esso sia divisibile in natura,

11. **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla notifica del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12. **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp.att. c.p.c.;



13. **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), <lisp. att. c.p.c.;

14. **STIMA: determinare** il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che per determinare l'opponibilità alla procedura dei contratti di locazione si dovrà fare riferimento a quanto previsto dall' art. 2923 c.c. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;

15. **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di Jui note di osservazione al proprio elaborato;

16. **depositare telematicamente** (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare o inviare tramite raccomandata in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato 1, esecutato 2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

17. **allegare** alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario;



18. qualora il perito ritenga che la relazione abbia un grado di difficoltà superiore alla media o presenti problematiche particolari e invitato a **comparire** all'udienza di vendita anche in assenza di osservazioni delle parti alla relazione di stima;

19. dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e **trasmettere** al delegato il certificato di destinazione urbanistica qualora fosse scaduto dal momento del deposito della perizia. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

Le considerazioni successive riguardano tutti i beni sottoposti ad esecuzione fino alla definizione dei singoli Lotti.

2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

2.1. Premessa.

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva ad accertare quanto richiesto in via preliminare dal Giudice, ossia a rispondere al seguente quesito: *"visti i commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020 dispone che l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel qual caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato"*.

In data 09/02/2026 ha inviato al Comune di Treviso, "Servizio Attività Edilizia" richiesta di accesso atti.

Sulla base delle informazioni reperite si è constatato:

1. che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in tutto e in parte con risorse pubbliche.

Pertanto lo scrivente ha proseguito le operazioni di stima ed ha redatto la presente relazione di stima.

2.2. Verifica completezza documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c.

Lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione in atti.

Il creditore procedente ha depositato un certificato notarile risalente a 10-07-2025; in data 05/09/2025 è stata depositata dall'Agenzia delle entrate -Servizio Riscossione ricorso per intervento.

Riscontrava altresì la mancanza di documentazione tecnica (planimetrie e piante catastali, concessioni edilizie) nonché il titolo di provenienza originario degli immobili e quindi si attivava per il recupero di tale necessaria



documentazione.

2.3. Recupero ulteriore documentazione tecnica

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, nonché verificare la congruità dello stato di fatto e l'eventuale sussistenza di vincoli, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- accesso telematico al sito dell'Agenzia delle Entrate - (Servizio Pubblicità Immobiliare) per effettuare l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie agli atti;
- accesso telematico all'Agenzia delle Entrate (Ufficio di Registro) di Treviso per verifica ed aggiornamento di eventuali atti privati (contratti di locazione e/o comodato);
- accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate - (Servizi catastali) Ufficio Provinciale di Treviso per l'acquisizione di estratti di mappa, delle planimetrie catastali e per l'effettuazione delle visure relative alle unità immobiliari;
- richiesta di accesso agli atti "Servizio Attività Edilizia" del Comune di Treviso in data 09/02/2026 per verifica situazione edilizio-urbanistica degli immobili e recupero della documentazione tecnica relativa alla legittimità delle unità immobiliari; Il Comune di Treviso ha risposto con una pec del 24/02/2026 comunicando i permessi di costruire e la relativa documentazione grafica.

3. INCARICO

Al sottoscritto C.T.U. estimatore veniva assegnato l'incarico di redigere perizia dei beni pignorati, sulla base dei quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.- allegato alla nomina del 15/12/2025.

Preso atto dei contenuti dell'incarico affidato e della documentazione, allegata alla procedura, lo scrivente provvedeva a contattare il custode al fine di organizzare il necessario sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento, eseguendo preliminarmente le necessarie verifiche catastali con richiesta delle visure, degli estratti di mappa e delle relative planimetrie.

In data 21/01/2026, previo accordo con il custode, ed accompagnato dallo stesso, veniva eseguito il sopralluogo presso l'immobile pignorato durante il quale avvenivano le necessarie operazioni di rilievo metrico e fotografico dei beni oggetto della presente procedura.

Preso atto dei contenuti della documentazione allegata agli atti e da quanto emerso attraverso le ispezioni e le verifiche sopraelencate, il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere la presente relazione di stima.



4. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

4.1 Indirizzo, individuazione catastale e confini

Immobile sito nel Comune di Treviso N.C.E.U. Sez- L Foglio 2 particella 473 sub 12 - A10 - - Strada Canizzano n. 8/A - piano T - categ. A/10 - classe 1 - vani 2, 5 - RC 438,99

Con diritto alle parti comuni ai sensi di legge.

4.2 Intestazione della proprietà e atti di provenienza

Risultano di proprietà del DEBITORE, per l'intero, in forza dell'atto di compravendita del 03/08/2017 Numero di repertorio 22684/13153 Notaio Favalaro Antonio sede in Paese (TV) registrato a Treviso il 04/08/2017 al n. 13235 serie 1T. Registro generale n. 28430 Registro particolare n. 19763.

5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. depositato dal creditore procedente alla data di trascrizione del pignoramento e con riferimento all'ultimo ventennio i beni di cui trattasi sono soggetti aile seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultante dai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei registri Immobiliari di Treviso.

Considerato che il succitato atto notarile risale al 10/07/2025, al fine di verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico al sito dell'Agenzia delle Entrate-(Servizio Pubblicità Immobiliare) per effettuare l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie agli atti constatando che dalla data di trascrizione del pignoramento al 28.02.2026 sono state presentate le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, IPOTECHE:

- I. ipoteca iscritta a Treviso in data 4 agosto 2017 ai n.ri 28431/4840, dipendente da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 3 agosto 2017 n. 22685 di rep. Notaio Antonio Favalaro di Paese, a favore di CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Vedelago (TV), codice fiscale 00274980267 ed a carico di ESECUTATO, per la somma complessiva di Euro 95.000,00, di cui Euro 50.000,00 per capitale, durata anni 15, che colpisce l'unità immobiliare in oggetto;
- II. verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 giugno 2025 ai n.ri 22841/16202, derivante da verbale emesso da Unep presso Tribunale di Treviso in data 28 maggio 2025 n. 4275 di rep., a favore di ESECUTATO, che colpisce l'unità immobiliare in oggetto.
- III. Ricorso per intervento **Agenzia delle entrate-Riscossione** Agente della



Riscossione per la Provincia di TREVISO - ente pubblico economico con sede in Via G. Grezar, 14 - 00142 Roma, codice fiscale 13756881002 in data 05/09/2025.

6. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITU' E USI CIVICI

Dalle verifiche eseguite non esistono vincoli, servitù, vincoli artistici, storici alberghieri, indivisibilità, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

7. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di esecuzione è occupato ed in possesso dall'esecutato, per la sua attività.

8. DIVISIBILITA DEI BENI ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione, la quale precisa (Cass. 30.07.2004 n. 14540) come "Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e di quanto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione, come sopra riportato, al fine di meglio rispondere alle finalità della presente perizia il sottoscritto dichiara che il bene non è divisibile.

Non mi sono avvalso della A.I. secondo quanto indicato dalla L. 132/2025.

9. DEFINIZIONE DEL BENE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il BENE è formato dai seguenti mappali:

- Comune di Treviso (TV) - NCEU, Sezione L Foglio 2 Particella 473 sub 12 Cat. A10 classe 1 consistenza 2,5 vani Rendita € 438,99;
- Comune di Treviso (TV) - NCEU, Sezione L Foglio 2 Particella 473 sub 13 bene comune non censibile, area scoperta comune ai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12.



CONFINI:

Il Bene confina a Nord con NCEU, Sezione L Foglio 2 Particella 473 mappale sub 4 e 5, altra proprietà; ad Est con NCEU, Sezione L Foglio 2 Particella 47 sub 10 (altra proprietà); a Sud con il NCEU, Sezione L Foglio 2 Particella 473 sub 13 area scoperta; ad Ovest con il NCEU, Sezione L Foglio 2 Particella 473 sub 11 (altra proprietà).

9.1 CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali delle unità immobiliare sono conformi alla realtà dei luoghi.

9.2 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

9.2.1 Titoli autorizzativi

Dalla documentazione trasmessa tramite pec dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (TV), si rilevano le seguenti pratiche urbanistico-edilizie:

1. Nuova costruzione in sanatoria Prot. Gen. n. 30191 C.E. n. 7/37 del 25/10/1962 licenza edilizia per nuova costruzione; Abitabilità in data 29/03/1963;
2. Denuncia di inizio attività e relazione asseverata per l'esecuzione dell'intervento edilizio di "opere interne" in una unità immobiliare ad uso negozio ai sensi dell'art. 4 comma 7 lettera "e" della legge 493/1993 così come modificato dall'art. 2 comma 60 della legge 662/1996 del 18 gennaio 2000;
3. denuncia di inizio attività e relazione asseverata per l'esecuzione dell'intervento edilizio di "opere di manutenzione straordinaria e opere interne" in unità immobiliare ad uso negozio ai sensi dell'Art. 4 comma 7 lettera "a -e" della legge 493/1993 così come modificato dall'Art. 2 comma 60 della legge 662/1996;
4. Permesso di costruire in sanatoria ai sensi della L. n° 326/2003 e s.m.i. ed ai sensi L.R. n° 21/2004 E S.M.I. Spec. 248 del 01/03/2007 Prot. Gen. N° 92813/04 (opere interne).
5. Permesso di costruire in sanatoria Prot. Gen. 92813/04 Spec. n. 248 del 01/03/2007 per manutenzione straordinaria per diversa distribuzione degli spazi interni.

Per quanto riguarda la conformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione in atti non si rileva alcuna difformità.



9.3 ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il bene fa parte di un condominio denominato Brugnera/Daldello e alla data del 21/01/2026 il Debitore è in regola con i pagamenti degli oneri condominiali.

10. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

10.1 METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è 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.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

10.2 FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

Vicolo D San Pelaio n. 6 - 31100 - Treviso



$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell’area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell’area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:



$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

Il prezzo marginale **P (Liv)** viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$

In seguito all'esame analitico dell'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, sulla base della sua reale consistenza, delle attuali condizioni strutturali e conservative, con l'applicazione delle più opportune unità di stima, si sono conseguiti dei valori complessivi. La valutazione dei beni è stata condotta in assenza di ipoteche e simili.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di TREVISO (TV) Strada di Canizza-no, 8.

Ubicazione

Vicolo D San Pelaio n. 6 - 31100 - Treviso



Comune:	TREVISO (TV), 31100
Indirizzo:	Strada di Canizzano, 8
Piano:	T

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
ESECUTATO	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

10.3 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Ufficio	1,00	4,57	6,54	29,89
Bagno	1,00	3,68	1,70	6,26
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		36,15
		Superficie commerciale		36,15

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Anteriore	1,00	5,00	0,30	1,50
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)		Superficie lorda		1,50
		Superficie commerciale		1,50

Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
laterale destra	1,00	10,32	0,15	1,55
Laterale sinistra	1,00	10,32	0,15	1,55
Divisione con altra unità	1,00	4,60	0,15	0,69
Superfici pareti in comunione (50%)		Superficie lorda		3,79
		Superficie commerciale		1,90

Superfici scoperte - Giardini di appartamento	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Corte comune	0,03	31,17	31,17	29,15
Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)		Superficie lorda		29,15
		Superficie commerciale		2,92

Superficie utile netta				36,15
Superficie utile lorda				36,15
Superficie commerciale				42,47



10.4 STIMA

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
1	Descrizione comparabile	Ufficio in Via Castellana, 1 c San Giuseppe - Aeroporto, Treviso	Ufficio in Via Cacciatori del Sile Sud, Treviso	Ufficio in Via Cacciatori del sile, 8	Ufficio in via Noalese Treviso
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	€ 46.750,00	€ 55.250,00	€ 69.700,00	€ 141.000,00
3	Data del contratto	10/10/2025	30/09/2025	19/07/2025	23/03/2026
4	Differenziale [in mesi]	-4	-4	-7	2
5	Prezzo marginale	-€ 38,96	-€ 46,04	-€ 58,08	-€ 117,50
6	Prezzo della caratteristica	€ 155,84	€ 184,16	€ 406,56	-€ 235,00
Superfici					
7	Superficie commerciale [m²]	40,00	60,00	62,00	94,00
8	Differenziale	2,47	-17,53	-19,53	-51,53
9	Prezzo al m² Superficie	€ 1.168,75	€ 920,83	€ 1.124,19	€ 1.500,00
10	Prezzo marginale Superficie	€ 920,83	€ 920,83	€ 920,83	€ 920,83
11	Prezzo della caratteristica Superficie	€ 2.274,45	-€ 16.142,15	-€ 17.983,81	-€ 47.450,37
Livello di piano					
12	Piano	Terra	Terra	Terra	Primo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Con Ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0	1
15	Differenziale	0,00	0,00	0,00	-1,00
16	Rapporto mercantile	0,125	0,125	0,125	0,125
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	0,000
18	Prezzo marginale	€ 5.843,75	€ 6.906,25	€ 8.712,50	€ 20.142,86
19	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	-€ 20.142,86
Risultati					
20	Prezzo corretto	€ 49.180,29	€ 39.292,01	€ 52.122,75	€ 73.171,77
21	Prezzo corretto unitario al m²	€ 1.229,51	€ 654,87	€ 840,69	€ 778,42
22	Prezzo corretto medio	€ 40.480,24	€ 40.480,24	€ 40.480,24	€ 40.480,24
23	Scarto %	21,49%	-2,94%	28,76%	80,76%
24	Scarto assoluto	€ 8.700,05	-€ 1.188,23	€ 11.642,51	€ 32.691,53

Divergenza: -743,80%
Valore stimato (Media prezzi corretti): € 40.480,24
Valore stimato (Arrotondato Ai 1.000 Euro): € 40.000,00



11. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegnere Giuliano Bruni, con studio in TREVISO (TV), Vicolo D San Pelaio n. 6, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al numero 525, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a € 40.000,00 (diconsi euro QUARANTAMILA/00).

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO

Accogliendo anche le recenti indicazioni espresse e già in uso presso alcuni Tribunali nell'ambito di procedure di esecuzioni immobiliari, ai fini della migliore appetibilità dei beni oggetto di stima, si ritiene utile suggerire un secondo valore definito come "valore di realizzo" per procedere alla collocazione del bene secondo quest'ultimo parametro ritenuto più appetibile per il mercato.

In considerazione dell'attuale condizione del mercato immobiliare il "valore di realizzo" è stato desunto dalla "stima del più probabile valore di mercato" operando una riduzione del 15% e quindi in definitiva valutato in:

Vr= € 34.000,00

Dicasi (euro TRENTAQUATTROMila//00).

Treviso li 23/03/2026



ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

Allegato 1 - Estratto di mappa

Allegato 2 - Documentazione catastale

Allegato 3 - Rilievo

Allegato 4 - Documentazione fotografica

Allegato 5 - Permesso di costruire

Allegato 6 - Grafico allegato al permesso di costruire

Allegato 7 - Atto di proprietà

Allegato 8 - Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita

