

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
 Sezione Esecuzioni Immobiliari  
 Giudice dott.ssa Paola Torresan  
**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 7/2017 R.G.E.**  
 Esperto stimatore arch. Renzo Bonan

Risposta alle osservazioni alla perizia di stima  
 inviate in data 24/10/2023

### 1. PREMESSA

Letto il testo inviato per posta elettronica certificata dall'avv. Sabrina Breda dell'Ordine degli Avvocati di Padova, a firma dell'ing. Carlo Formentin e per conto della società esecutata, replico puntualmente come segue.

### 2. FORMAZIONE DEI LOTTI

La formazione di un unico lotto è stata ampiamente motivata nelle pagine 2 e 3 della relazione di stima.

Il nesso evidenziato nelle vostre osservazioni tra le motivazioni e il punto 7 di pag. 27 che: *"Nulla osta al successivo venditore di apportare incrementi al prezzo finale se nella disponibilità del mercato ad accoglierli"* è un palese fraintendimento: viene lasciato intendere che la vendita dovrà confrontarsi con i prezzi rilevati nel mercato immobiliare se gli incrementi saranno nella disponibilità del mercato ad accoglierli.

Come spiegato, la valutazione non può essere di tipo speculativo e deve tener conto dei prezzi medi di mercato; il privato, in libero mercato, può formare il prezzo che crede, una procedura esecutiva no.

Le quattro proposte di acquisto ricevute trovano il mio pieno sostegno per la risoluzione della pendenza debitoria, con l'augurio che il procedente valuti favorevolmente le proposte.

Ricordo infine che nelle osservazioni al precedente elaborato peritale avevate contestato l'omessa indicazione del valore del lotto unico, ed è stata ampiamente criticata la valutazione dei singoli lotti.

Un dato è certo: due valutazioni conclusive di due stimatori hanno portato ad un valore finale simile.

### 3. ERRATA CARATURA MILLESIMALE

L'osservazione conferma la confusione che è stata creata sull'argomento e le contraddizioni nelle affermazioni sostenute.

Una percentuale è riferita alla quota millesimale delle parti comuni del condominio Villa Giustinian Corner Revedin Rinaldi, l'altra è una quota di comproprietà del parcheggio esterno, terreno censito agricolo ad uso urbano, già ampiamente individuato e descritto.

La caratura millesimale del condominio Villa Giustinian riportata in perizia mi è stata indicata dall'Amministratore del Condominio (e.mail del 10/3/2023 che allego).

E' naturale chiedersi:

- perché questa tabella ora citata, *"Inserita e verbalizzata in una procedura di mediazione giudiziale relativa alle spese condominiali non pagate dalla [REDACTED] e alla quale hanno partecipato tutti i proprietari di allora"*, non è stata riportata nelle osservazioni della prima perizia, che ometteva qualsiasi informazione sul tema, o fornita allo scrivente?

- perché i dati a disposizione dell'Amministratore di Condominio non coincidono?

- perché il suo studio (e.mail del 21/2/2023) risponde alla mia domanda affermando *"Di non conoscere nuove tabelle e che tutto si è arenato nel 2015"*?

Se l'esecutato ritiene che la caratura di **314,82/1000** riguardante le aree scoperte sia corretta, la nuova tabella sarà allegata alla relazione e inoltrata al Delegato alla Vendita, che ne terrà conto nel decreto di trasferimento. Restano esclusi da questo tabellare l'androne e il corpo centrale della Villa.

Infine è cosa nota che il Catasto non sia probatorio, ma la contestazione della percentuale di 58.615/100.000 non è, nemmeno adesso, supportata da alcunché di probatorio.



Rimane valida la sintesi frutto dei pareri raccolti durante le operazioni peritali e descritta a pag. 9 – Annotazioni.

#### 4. PARCELLIZZAZIONE DEL TITOLO EDILIZIO

Il problema sussiste eccome, ed è economico e non tecnico, sia per il condominio che per la procedura. La vendita parcellizzata delle varie unità comporta il rischio che alcune unità immobiliari, meno apprezzate per dimensioni e ubicazione, rimangano invendute per lungo tempo, creando spazi incompleti all'interno del condominio che possono solo deprezzare l'insieme; poi esiste l'onere dei crescenti costi d'asta a carico del procedente nel caso di difficile vendita delle porzioni minori. Si ricorda la finalità di questa valutazione, volta al ristoro di un credito.

#### 5. STIMA DEL VALORE

E' noto che in materia di estimo immobiliare non esiste la "stima pura".

Ci sono stime di mercato per una vendita veloce senza perdere molto, per una vendita "al proprio prezzo" senza termini di tempo, per il credito bancario, per le assicurazioni, per le capitalizzazioni societarie, per il fisco.

Nelle stime eseguite per una procedura esecutiva il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, finalizzato al ristoro di un credito e tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.

Quindi non è una stima speculativa che cerca di massimizzare il profitto indipendentemente dal tempo di realizzo, ma una stima argomentata, trasparente, che cerca di tutelare l'interesse dei creditori ma, al tempo stesso, attrarre acquirenti fornendo il maggior numero di informazioni e un prezzo conveniente.

##### 5.1 Prezzi di mercato

I prezzi massimi ricavati dall'analisi del mercato di Montebelluna, secondo le fonti indicate in perizia, danno un massimo di € 2.000,00/m<sup>2</sup> per uffici nuovi, agibili.

E' noto che i prezzi esposti nei principali portali immobiliari (Idealista.it, Immobiliare.it, Casa.it) sono prezzi "di prima trattativa", ossia prezzi che saranno ridimensionati all'offerta tramite un ribasso se si intende concludere la transazione.

Il Comitato Consultivo Tecnico a supporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, del quale faccio parte per il mio Ordine assieme ai rappresentanti di altri Ordini, Collegi e Associazioni gravitanti sul mondo immobiliare (Notai, Dottori Commercialisti, Agenzie Immobiliari, ecc.), per somma di esperienze e valutazioni e con l'avallo della stessa Agenzia, ha stabilito un decremento del 18% sui prezzi esposti nei portali, in particolare per i più costosi, per avvicinare il dato alla realtà.

Al di là di questo, che può essere collaterale ma non determinante, è il parere delle Agenzie immobiliari locali che hanno suggerito quel valore massimo di realizzo ed, ovviamente, la sintesi da me attuata in funzione anche dei parametri sotto elencati.

##### 5.2 Gli immobili in offerta

Esistono alcuni limiti che condizionano il prezzo degli immobili in asta.

###### 1) Taglio dimensionale

L'ufficio con unico spazio produttivo e di relazione (a parte il servizio e il ripostiglio) e superficie netta tra i 40 e i 50 m<sup>2</sup>, è uno spazio lavorativo utilizzabile con difficoltà da più persone (segreteria, titolare, clienti) in quanto manca la necessaria privacy per comunicare e produrre (Particella 182 e particelle 163 sub. 60, sub 57, sub. 58).

All'opposto la particella 163 sub. 59 ha una dimensione notevole e richiede invece l'interesse di una clientela con un target molto alto, restringendo notevolmente il campo degli acquirenti che possono trattare con modalità proprie l'acquisto.



## 2) Oneri di completamento

La trasformazione in elementi finiti agibili, oltre ai costi già stimati, comporta tempo e gestione degli imprevisti i quali possono rappresentare un elemento decrementale di interesse per i beni.

## 3) Spazi per il parcheggio

Lo spazio riferibile alla particella 163 sub. 34 non è sufficiente ad ospitare tutti i mezzi afferenti le attività, per cui si dovrà ricorrere ad assegnazioni scaricando il resto delle auto in sosta su altre parti della Villa o all'esterno della stessa.

## 4) Classe energetica di appartenenza

Date le limitazioni riguardanti l'uso di tecnologie d'isolamento termico ed acustico (cappotto, taglio termico dei serramenti, ecc.) a vantaggio della conservazione dell'identità del bene architettonico ne consegue che gli immobili – *seppur nuovi* - non apparterranno alle classi energetiche a più alta efficienza, ponendosi in una posizione secondaria rispetto al resto.

## 5) Costi di mantenimento delle parti comuni

Le parti comuni generali e quelle in capo ai soli beni in valutazione chiedono, se ben mantenute, costi di manutenzione molto superiori rispetto ad altri contesti immobiliari. (pagine 10, 11 e 24 della relazione di stima).

## 6) Reti tecnologiche e connettività

Dalle informazioni attualmente disponibili nel sito della società Via Bassanese, Via Monte Summano e Via Cima Mandria non sono connesse alla rete Openfiber.

## 5.3 Valorizzazione dell'androne

La particella 163 sub 56 è censita in Catasto B. C. N. C. - androne d'ingresso e giardino comune ai sub. 57, 58, 59, 60, 62.

Il bene non è stato pignorato e non è nell'esclusiva proprietà della società eseguita in quanto utilizzato anche dal subalterno 62 – Studio privato.

La tabella millesimale inviata assieme alle osservazioni riguarda solo le aree scoperte e non espone la quota di questo bene: di conseguenza, il trasferimento di proprietà non è possibile per quota certa ma solo per indicazione generica.

Trattandosi di un B.C.N.C. concorre al *valore finale unitario* delle unità pignorate, ma non può essere valutato e trasferito come unità a sé stante; seguendo questa tesi, tutti i trasferimenti di immobili con B.C.N.C. dovrebbero essere stimati inserendo a parte il prezzo della scala condominiale, dell'ascensore, ecc., di ciò che è comune.

## 6. CONCLUSIONI

La proprietà in vendita ha come unica caratterizzazione l'inserimento in un luogo distintivo, valorizzato dalla storia architettonica della villa e dal contesto ambientale.

A seguito delle analisi questa caratterizzazione da sola non basta a formare una sovrastima, come nel vostro caso per giustificato interesse, perché questo rapporto di valutazione è stato scritto sotto giuramento per il Giudice e per la procedura esecutiva quindi dev'essere supportato da elementi oggettivi e dati espliciti.

Non va infine dimenticato che le stime di due esperti del Tribunale di Treviso, *senza alcuna relazione personale e professionale*, sono arrivate a conclusioni simili con un limitato scarto quantitativo: € 815.000,00 (la precedente) e € 845.800,00 (l'attuale).

Vengono quindi mantenuti i valori conclusivi indicati nella perizia in data 9/10/2023.

Tanto riferisco alle osservazioni ricevute.

Data: 3/11/2023

In allegato:

- E.mail del 10/3/2023 dell'Amministratore di Condominio;
- Nuova tabella riepilogativa generale dei millesimi di proprietà.
- Particella 163 sub 56, elenco dei subalterni assegnati.

Il perito stimatore

