

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 190/2023

1

Giudice esecutante: Dott. Leonardo BIANCO

Prossima udienza: 30.10.2024 ore 11.40

Promossa da:

- [REDACTED] per [REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] (ESECUTATO 1)
- [REDACTED] (ESECUTATO 2)

E con l'intervento di:

-

RELAZIONE PERITALE

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

Sommario

PREMESSA	3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	4
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	4
3) DESCRIZIONE DEI BENI	6
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	9
5) CONFORMITA' CATASTALE	12
6) SERVITU'	13
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	13
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	13
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	14
11) VALORE DELLA QUOTA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE	22
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	22



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott. Leonardo BIANCO, con decreto di nomina emesso in data 20.2.2024, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 22.2.2024, trasmetteva in modalità telematica l'atto di accettazione di incarico e giuramento.

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 Comune di Ponte di Piave, 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 28.5.2024, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

COMUNE DI PONTE DI PIAVE

C.U. sez. E – foglio 3 / C.T. foglio 33

- Mp 55 sub 1-3-4 (unifamiliare con garage ed area cortilizia)



Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il compendio viene localizzato nel Comune di Ponte di Piave, località Negrisia, con l'accesso su via Grave di Sopra al civico 57, e viene catastalmente così identificato:

Comune di Ponte di Piave (TV) (ALL. 1)

CATASTO TERRENI – foglio 33

- mp 55 – Ente Urbano, are 12, ca 00;

N.C.E.U. – sez. E - foglio 3

- mp 55 sub 1, cat. F/1, area urbana, mq 1.052, Via Grave di Sopra;

- mp 55 sub 3, cat. C/6, cl.1, 18 mq, RC €15,80, PT, Via Grave di Sopra;

- mp 55 sub 4, cat. A/3, cl.1, 10 vani, mq 122, RC €348,61, PT-1, Via Grave di Sopra;

L'intero compendio confina a NORD con i mappali 151 e 149 (strada pubblica), a SUD con il mappale 199 ad EST con i mappali 197 e 199 e ad OVEST con i mappali 199, 195 e 193.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà degli ESECUTATI per la quota proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno, il tutto in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del 15.10.2002 rep.124648, a firma del notaio Giorgio Merone, trascritto a Treviso il 25.10.2022 ai nn.48874/35443, con il quale gli ESECUTATI, in regime di separazione dei beni, acquistano la piena proprietà (1/2 ciascuno) dei mappali in oggetto (ALL. 2).



Dario Sossai
geometra

Si segnala, come già precisato nella Relazione Notarile in atti, che in forza di **Atto Giudiziario di Provvedimento di Assegnazione in Godimento della Casa Familiare** (ALL.3) emesso dal Tribunale di Treviso il 27.4.2018 rep.1846, trascritto a Treviso il 18.7.2018 ai nn.25448/17993, è stata assegnata la quota di ½ del diritto di abitazione all'ESECUTATO 2, contro la quota di ½ di proprietà in capo all'ESECUTATO 1.

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 contro gli esecutati e gravanti i beni in oggetto:

- ISCRIZIONE del 25.10.2002 nn.48875/9283 **rinnovata** il 22.9.2022 ai nn.37364/6577: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (€ 540.000,00, di cui capitale € 270.000,00) - Atto notarile pubblico del notaio Giorgio Merone, rep. n.124649 del 15.10.2002 a favore di [REDACTED] con sede in Milano, contro gli ESECUTATI e gravante sui beni oggetto di perizia;
- TRASCRIZIONE del 27.6.2023 nn.23905/17205: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 1.6.2023 rep.2768 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] con sede in Verona, contro gli ESECUTATI e gravante sui beni oggetto di perizia.



Dario Sossai

geometra

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio oggetto di perizia rappresenta un'abitazione di tipo unifamiliare sviluppata su due piani fuori terra, con relativi garage ed area cortilizia pertinenziali. Il tutto viene localizzato in località Negrisia del Comune di Ponte di Piave in via Grave di Sopra al civico 57.

6



Il compendio dista circa 500 metri dal corso d'acqua del fiume Piave ed è situato in piena area fluviale ad alto rischio di allagamento.

L'accesso avviene attraverso l'area scoperta cortilizia del compendio, dalla quale è possibile accedere ad i locali interni.

Il piano d'ingresso è composto da un disimpegno, un locale cucina, un bagno ricavato nel sottoscala, due locali disbrigo, un soggiorno, un magazzino, un garage ed un locale centrale termica.



Dario Sossai

geometra

La zona notte, sviluppata al piano primo dell'abitazione e raggiungibile attraverso il vano scala, è composta da un disimpegno, un bagno, due camere da letto, due locali disbrigo e due ripostigli.

Si segnala che i locali al pian terreno misurano un'altezza netta di 250 cm, fatti salvi i locali garage e centrale termica che, essendo caratterizzati da solai con struttura portante in legno, talvolta inclinata, presentano altezze medie variabili tra i 257 e 277 cm sotto trave, mentre, i locali del piano primo, interamente caratterizzati da soffitti inclinati con struttura in legno a vista, presentano altezze che variano tra i 280 e 320 cm.

Per quanto riguarda le finiture dei locali si rileva che le pavimentazioni al pian terreno sono realizzate in gres ceramico, alla pari di quelle del bagno al piano primo, mentre quelle dei restanti locali del piano primo sono realizzate in listelli di legno. I serramenti esterni costituiti da telaio in legno con vetrocamera ed esternamente balconi in legno, il cui stato di manutenzione e conservazione è da ritenersi discreto.

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'immobile, c'è da segnalare che tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento, energia elettrica ed acqua, risultano installate, autonome ed apparentemente in sufficienti condizioni di manutenzione.

Per quanto riguarda l'impianto termico, esso risulta composto da una caldaia a gas GPL installata nel locale centrale termica, il cui serbatoio di approvvigionamento risulta posto nell'ambito

7



Dario Sossai

geometra

dell'area cortilizia, collegata a dei termosifoni distribuiti in quasi tutti i vani dell'immobile, mentre, in ordine all'impianto di adduzione idrica, si segnala la presenza di un pozzo artesiano, la cui impiantistica (pompa e quadro elettrico) risulta installata nell'ambito del medesimo locale centrale termica.

Si segnala, infine, l'ordinarietà dell'impianto elettrico, interamente sottotraccia, e la mancanza di un impianto di climatizzazione estiva.

L'area cortilizia circonda l'intero caseggiato ed è caratterizzata in parte da un fondo inghiaiato, che si estende dall'accesso carraio fino ai margini dell'ingresso principale ai locali, ed in parte è tenuta a giardino con alberature e siepi di varie essenze arboree. Si segnala, inoltre, che nell'ambito dell'area cortilizia insiste una esile e contenuta struttura metallica completamente ricoperta da arbusti rampicanti (gelsomino) che nel suo insieme rappresenta una sorta di patio.

Complessivamente, i beni in oggetto risultano in discrete condizioni di manutenzione, salvo rilevare che alcuni tratti di muratura di alcuni locali esposti a NORD presentano qualche assorbimento di umidità, con la conseguente manifestazione di muffe, ma sulla base di quanto potuto accertare nel corso del sopralluogo, tali manifestazioni sono da imputarsi ad una non adeguata conduzione termica degli ambienti interni.

Infine, per una maggiore comprensione dello stato di fatto rilevato, si rimanda alla consultazione della



Dario Sossai

geometra

DOCUMETAZIONE FOTOGRAFICA allegata e si riporta di seguito la seguente tabella, che rappresenta le superfici dei locali che compongono il compendio pignorato.

LOTTO UNICO	mappale 55	piano	locale/area	sup. NETTA	superficie aree cort.	
	sub 1 area cort.	terra	area cortilizia	-	1052,00	
	sub 3 garage		garage	19,40	-	
	sub 4 abitazione		ingresso	3,20	-	
			cucina	18,00	-	
			wc-lavanderia	4,50	-	
			disbrigo	12,00	-	
			disbrigo	11,50	-	
			soggiorno	25,50	-	
			magazzino	20,50	-	
			C.T.	10,90	-	
	primo	disimpegno	5,30	-		
		camera	18,00	-		
		disbrigo	12,00	-		
		bagno	7,90	-		
		camera	16,70	-		
		disbrigo	11,90	-		
		ripostiglio	12,60	-		
	totale [mq]				228,90	1052,00

9

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ponte di Piave (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento denominata "Aree Rurali - Aree agricole del parco "Medio Corso del Piave"" e regolamentata all'art.8 delle N.T.O. Inoltre, oltre ad aver accertato che il corpo di fabbrica di cui fanno parte i beni pignorati, la cui prima edificazione è avvenuta



Dario Sossai

geometra

antecedentemente all'anno 1967, non è stato realizzato in edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.1987 del 18.10.1977, relativamente al “*risanamento e ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione*” (ALL.4);
- Concessione Edilizia n.3919 del 22.1.1998, relativamente alla “*ristrutturazione fabbricato ad uso civile abitazione*”, con le relative tavole grafiche rappresentati lo stato autorizzato (ALL.5);
- Licenza di Abitabilità del 15.6.1999 (ALL.6)

Dalla presa visione delle tavole progettuali allegata alla più recente pratica edilizia e per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono state rilevate alcune diversità con lo stato di fatto, che riguardano le dimensioni planimetriche di alcuni vani, la differente partizione del locale garage ed alcune incongruenze prospettiche relative alla dimensione ed al posizionamento dei fori finestra perimetrali, oltre ad alcune differenze relative alle altezze nette dei locali posti al piano primo del fabbricato.

Il tutto viene sommariamente rappresentato nei grafici comparativi allegati (ALL.7).

In ordine a tali difformità, si ritiene che esse possano considerarsi sanabili ed alla luce delle intervenute modifiche al T.U.E. alcune di esse rientrano nelle tolleranze costruttive ammesse.



Dario Sossai

geometra

Tuttavia, in ordine al differente posizionamento e dimensionamento dei fori porta e/o finestra, che determinano difformità prospettiche, ed in ordine all'altezza netta dei locali, si prevede la loro sanabilità mediante la richiesta di rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria, con l'applicazione delle sanzioni previste ed il versamento degli oneri urbanistici.

In ordine a tali regolarizzazioni, 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 Ponte di Piave. 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



Dario Sossai

geometra

a soluzioni progettuali e di valutazione economica proprie degli aventi diritto sugli immobili.

Alla luce di ciò, nel rispetto dell'incarico ricevuto e con le considerazioni e limitazioni sopra rappresentate, il sottoscritto ritiene che la regolarizzazione urbanistica dei beni possa avvenire attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, da concordarsi con gli uffici preposti, il tutto sostenendo i seguenti e presunti costi:

1. Pratica in sanatoria per modifiche interne, prospettiche e volumetriche, a corpo € 5.000,00 (oltre oneri fiscali);
2. Diritti, sanzioni, oneri, a corpo € 15.000,00

Il tutto per un totale complessivo di circa € 20.000,00 (oltre oneri fiscali) e che tale importo sia da considerarsi in termini orientativi e previsionali e, pertanto, che possa subire modificazioni e/o variazioni.

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta parzialmente in ordine, ma rende comunque chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.

Le difformità rilevate coincidono in parte con le difformità dimensionali rilevate in ambito urbanistico-edilizio, pertanto, considerato che le tali difformità non alterano l'effettiva consistenza dell'immobile, il sottoscritto non ha ritenuto di procedere ad un adeguamento della documentazione, ma di quantificare il costo presunto per l'aggiornamento documentale

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

da svolgersi successivamente alla regolarizzazione urbanistica.
Il presunto costo complessivo viene di seguito descritto e quantificato:

1. Spese tecniche per pratiche DOCFA a corpo € 800,00
(oltre oneri fiscali)
2. Diritti catastali € 200,00

Il tutto si riassume in totale € 1.000,00

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso il bene in oggetto e dalle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari non sono state riscontrate servitù attive o passive in capo ai beni staggiti ed è stato altresì accertato che non risulta necessaria la costituzione di ulteriori servitù.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Ponte di Piave, 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.

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio risulta di proprietà degli ESECUTATI per le quote di $\frac{1}{2}$ ciascuno proprietà, sono in uso all'ESECUTATO 2 e suoi figli e sulla base degli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti locazione relativi agli immobili pignorati.

Si segnala, come già precisato nella Relazione Notarile in atti ed al precedente capitolo 2 della presente relazione, che in forza



Dario Sossai

geometra

di **Atto Giudiziario di Provvedimento di Assegnazione in Godimento della Casa Familiare** emesso dal Tribunale di Treviso il 27.4.2018 rep.1846, trascritto a Treviso il 18.7.2018 ai nn.25448/17993, è stata assegnata la quota di ½ del diritto di abitazione all'ESECUTATO 2, contro la quota di ½ di proprietà in capo all'ESECUTATO 1.

14

Infine, per quanto riguarda la divisibilità del compendio è stato tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione d'uso degli immobili in esecuzione, tanto che la loro indivisibilità risulta evidente.

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 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*



Dario Sossai

geometra

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".

Nel caso in oggetto, è stato adottato un procedimento di stima denominato 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” (Capitolo 8 pag. 97 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione), integrato al Sistema di Stima “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 e ricadenti nello stesso segmento di mercato” (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Mentre il primo sistema (MCA) provvede a stimare i prezzi marginali delle superfici, che si presentano come riferimento facilmente quantificabile nel mercato, il secondo (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 o imprecisa.

Le indagini di mercato sono state svolte mediante l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle

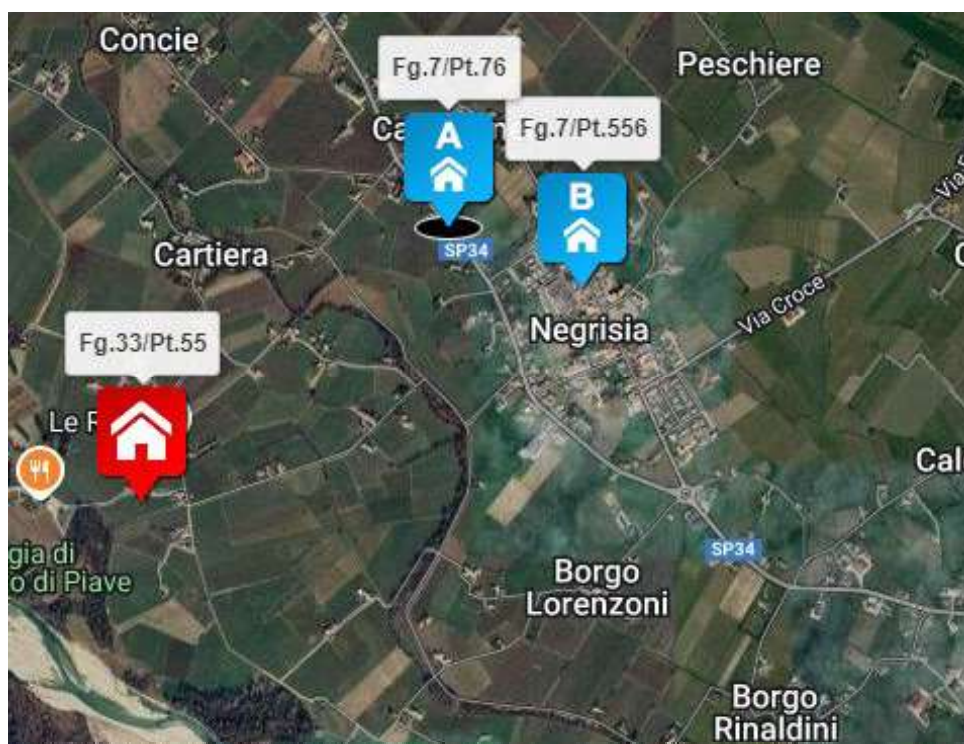


Dario Sossai

geometra

Entrate, a seguito delle quali sono stati individuati due compendi immobiliari, siti nelle vicinanze del compendio periziato, effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso segmento di mercato dell'unità in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.

16



- Comparabile A, compravenduto ad € 73.000 il 9.2.2023, rep.4347 a firma del Notaio Laura Madaro;
- Comparabile B, compravenduto ad € 205.000 il 30.8.2023, rep.6413 a firma del Notaio Silvia Bredariol;

Pertanto, alla luce dei dati emersi, che riguardano beni facenti parte del medesimo segmento di mercato del subject, si è ritenuto di approcciare alla stima adottando il Market



Dario Sossai

geometra

Comparison Approach (MCA), ponendo in relazione gli immobili comparabili sopra elencati con l'immobile 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 superfici, e determina, mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, il valore medio minimo ed il valore medio massimo della superficie commerciale.

ABITAZIONE CON AREA CORTILIZIA			
MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 73.000,00	€ 205.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagni, camere]</small>	94,80	164,80	181,50
SUP. SECONDARIA [mq] <small>[ingresso, lavanderia magazzino]</small>	0,00	0,00	60,10
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[garage, magazzino, cantina, ripostiglio]</small>	140,00	23,50	35,10
SUP. TERRAZZE/PORTICI/LOGGE [mq]	0,00	16,00	0,00
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	82,00	220,00	1052,00

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagni, camere]</small>	1,00		
SUP. SECONDARIA [mq] <small>[ingresso, lavanderia magazzino]</small>	0,70		
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[garage, magazzino, cantina, ripostiglio]</small>	0,40		
SUP. TERRAZZE/PORTICI/LOGGE [mq]	0,20		
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	0,05		
SUP. COMM. [mq]	154,90	188,40	290,21
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 471,27	€ 1.088,11	

In via cautelativa si considera il valore medio minimo rilevato,



Dario Sossai

geometra

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, bagni, camere]	€ 471,27	€ 471,27
SUP. SECONDARIA [mq] [ingresso, lavanderia magazzino]	€ 329,89	€ 329,89
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage, magazzino, cantina, ripostiglio]	€ 188,51	€ 188,51
SUP. TERRAZZE/PORTICI/LOGGE [mq]	€ 94,25	€ 94,25
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 23,56	€ 23,56

18

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 [€]	€ 73.000,00	€ 205.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagni, camere]	€ 40.859,26	€ 7.870,24
SUP. SECONDARIA [mq] [ingresso, lavanderia magazzino]	€ 19.826,40	€ 19.826,40
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage, magazzino, cantina, ripostiglio]	-€ 19.774,56	€ 2.186,70
SUP. TERRAZZE/PORTICI/LOGGE [mq]	-	-€ 1.508,07
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 22.856,68	€ 19.604,91
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ 136.767,79	€ 252.980,18

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai prezzi degli immobili comparabili, si ottengono i relativi valori corretti che rappresentano il valore ipotetico dell'immobile da valutare come derivato dalle corrispondenti comparazioni con gli immobili di confronto. Concettualmente, i valori corretti raffigurano i più



Dario Sossai

geometra

probabili valori che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quelli di confronto.

Tuttavia, 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 dell'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 dell'MCA.

È proprio in questo momento che il sistema di stima prende in esame determinati aspetti qualitativi dell'immobile oggetto di valutazione e li pone in relazione con quelli degli immobili posti a confronto, andando a determinare il prezzo marginale di ogni caratteristica qualitativa posta a sistema e conducendo, di conseguenza, al più probabile valore dell'immobile da stimare.

Ciò premesso, svolte le opportune indagini, analizzate le caratteristiche degli immobili comparabili e confrontate con quelle dell'immobile da stimare, è emerso che le principali differenze qualitative riguardano il loro *livello impiantistico*, con riferimento alla loro epoca di prima edificazione, agli interventi di manutenzione e/o di ristrutturazione denunciati ed ai rinnovi impiantistici, aspetti tutti desumibili sia da una



Dario Sossai

geometra

sommatoria visione esterna dei compendi, sia da quanto denunciato nei rispettivi atti di compravendita e negli attestati di prestazione energetica ad essi allegati, e la loro *localizzazione* nel territorio comunale.

In ordine a tali aspetti qualitativi, è stato tenuto conto dell'epoca di prima edificazione, dei successivi interventi edilizi denunciati in atto e degli intervenuti miglioramenti impiantistici segnalati nei rispettivi A.P.E., oltre alla loro collocazione urbanistica, ed in virtù di tali caratteristiche è stata adottata una scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre - ottimo) e ad ogni comparabile è stato attribuito un coefficiente: al comparabile A viene attribuito il coefficiente 1 (mediocre), in quanto denuncia un'impiantistica quasi trentennale ed è collocato negli immediati margini di una strada provinciale, al comparabile B viene attribuito il coefficiente 4 (buono) in virtù di un'impiantistica di recente installazione e di un apprezzabile contesto urbanistico, mentre al subject è stato attribuito un coefficiente 2 (sufficiente), in quanto pur disponendo di una discreta impiantistica, rispetto ai comparabili è collocato in piena area fluviale, lontana dai servizi e non servita dai servizi di acquedotto e gas.

Pertanto, sulla base di tali caratteristiche sono stati attribuiti ai comparabili ed al subject i sopra citati coefficienti, come riportati nella seguente tabella.



Dario Sossai

geometra

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 136.767,79	€ 252.980,18	-
LIVELLO IMPIANTISTICO - LOCALIZZAZIONE <small>[5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]</small>	1	4	2

Ne consegue che la soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti delle caratteristiche qualitative ed il vettore dei prezzi, determina il prezzo marginale delle caratteristiche qualitative.

SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA	
LIVELLO IMPIANTISTICO - LOCALIZZAZIONE	€ 38.737,47

Di conseguenza, 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 al compendio oggetto di stima.

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 136.767,79		€ 252.980,18
liv.imp - localiz. [€]	(2-1)	€ 38.737,47	(2-4)	-€ 77.474,93
VALORE CORRETTO [€]		€ 175.505,25		€ 175.505,25

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 bene in oggetto viene stimato pari ad **€ 175.505,25**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di **€/mq 604,75**.



Dario Sossai

geometra

11) VALORE DELLA QUOTA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

Come già segnalato, la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà in capo all'ESECUTATO 1 è gravata dal Diritto di Abitazione in forza dell'Atto Giudiziario di Provvedimento di Assegnazione in Godimento della Casa Familiare emesso dal Tribunale di Treviso il 27.4.2018 rep.1846 e trascritto a Treviso il 18.7.2018 ai nn.25448/17993.

Ciò premesso, accertato che la data di trascrizione di tale diritto di abitazione è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (27.6.2023), ma successiva alla data di iscrizione ipotecaria (25.10.2002), si rileva l'inopponibilità di tale pregiudizievole alla vendita forzata del compendio, il cui valore di mercato complessivo, però, dovrà essere detratto del valore del diritto di abitazione in capo dell'ESECUTATO 2.

Pertanto, assunto che dal punto di vista estimativo il valore del diritto di abitazione è equiparabile al diritto di usufrutto, il relativo valore viene desunto facendo riferimento ai coefficienti in vigore dal 1° gennaio 2024, tenuto conto dell'età dell'avente diritto (ESECUTATO 2 di anni 57: coeff.60%) e del valore della quota di $\frac{1}{2}$ del compendio (€175.505,25 / 2 = €87.752,63):

€ 87.752,63 x 60% = € 52.651.58 (diritto di abitazione)

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



Dario Sossai

geometra

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:

- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (diritto di abitazione in capo all'ESECUTATO 2) -30%
- ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI -5%
- REGOLARIZZAZIONE URB.-CAT -12%
- STATO D'USO E MANUTENZIONE -5%

Totale percentuale **-52%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 84.242,52, arrotondato ad € **84.000,00** (ottantaquattromila/00).

In fede

Treviso, li 10.9.2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

