

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 183/2023

1

Giudice esecutante: Dott.ssa Paola TORRESAN

Prossima udienza: 27.11.2024 ore 10.40

Promossa da:

- [REDACTED]

Contro:

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

E con l'intervento di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

## RELAZIONE PERITALE



# *Dario Sossai*

## geometra

### Sommario

<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI</b> .....	4
<b>2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI</b> .....	4
<b>3) DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	7
<b>4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA</b> .....	11
<b>5) CONFORMITA' CATASTALE</b> .....	14
<b>6) SERVITU'</b> .....	14
<b>7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO</b> .....	14
<b>8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b> .....	15
<b>9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE</b> .....	15
<b>10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE</b> .....	22



# *Dario Sossai*

## geometra

### PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Paola Torresan, con decreto di nomina emesso in data 13.5.2024, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 15.5.2024, 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'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso e l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Giavera del Montello, 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 13.9.2024, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

### COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO

C.U. sez. B – foglio 2 / C.T. foglio 9

- Mp 1704 sub 26 (abitazione PT con corte esclusiva)
- Mp 1704 sub 15 (garage PI)



# *Dario Sossai*

## geometra

### **1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI**

Il compendio viene localizzato nel capoluogo del Comune di Giavera del Montello, con l'accesso in Vicolo Aldo Moro al civico 2, e viene catastalmente così identificato:

Comune di Giavera del Montello (TV) (ALL. 1)

CATASTO TERRENI – foglio 9

- mp 1704 – Ente Urbano, are 12 ca 77;

N.C.E.U. – sez. B - foglio 2

- mp 1704 sub 15, cat. C/6, cl.2, mq 22, RC €62,49, PI;

- mp 1704 sub 26, cat. A/2, cl.2, 4 vani, mq 92, RC €382,18, PT;

- mp 1704 sub 1-2-3-4-5-6, b.c.n.c.

L'identificazione catastale sopra riportata differisce da quella riportata dell'atto di pignoramento e da quella riportata nella relativa nota di trascrizione nella sola indicazione dei beni comuni non censibili.

Il mp 1704 sub 15 confina a NORD con il sub 1, a SUD con il terrapieno ed il sub 6 (vano scala condominiale), ad EST con il sub 6, ad OVEST con il sub 14 e SOPRA con il sub 26.

Il mp 1704 sub 26 confina a NORD con il mp 1409, a SUD con i sub 3 e 6 (vile di accesso e vano scala), ad EST con il sub 27, ad OVEST con il sub 25, SOTTO con i sub 14, 15, 17 e 18 e SOPRA con il sub 36.

### **2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà degli ESECUTATI per la quota di ½ ciascuno 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 29.6.2009 rep.30426, a firma del notaio Giuseppe Sicari, trascritto a Treviso il 13.7.2009 ai nn.26608/16276, nel quale vengono citati come oggetto di compravendita i mappali 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 contro gli esecutati e gravanti i beni in oggetto:

- ISCRIZIONE del 13.7.2009 nn.26609/6036: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (€ 306.000,00, di cui capitale € 170.000,00) - Atto notarile pubblico del notaio Giuseppe Sicari, rep. n.30427 del 26.9.2009 a favore di [REDACTED] con sede in Montebelluna, contro gli ESECUTATI e gravante sui beni oggetto di perizia;
- ISCRIZIONE del 4.8.2011 nn.28530: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (€ 10.000,00, di cui capitale € 5.251,66) – decreto ingiuntivo del 26.7.2011 rep.6937 del Tribunale di Padova, a favore di [REDACTED] con sede in Sant'Elena (PD), contro l'ESECUTATO 1 e gravante sui beni oggetto di perizia;
- ISCRIZIONE del 9.2.2016 nn.3990/649: IPOTECA DELLA RISCOSSIONE – RUOLO ESECUTIVO (€ 53.536,12, di cui



*Dario Sossai*  
geometra

capitale € 26.768,06) – atto del 5.2.2016 rep.942 di [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Milano, contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni oggetto di perizia;

➤ ISCRIZIONE del 18.2.2016 nn.4997/814: IPOTECA DELLA RISCOSSIONE – RUOLO ESECUTIVO (€ 59.785,48, di cui capitale € 29.892,74) – atto del 15.2.2016 rep.960 di [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in Milano, contro l'ESECUTATO 1 e gravante sui beni oggetto di perizia;

➤ ISCRIZIONE del 16.5.2018 nn.16614/2535: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (€ 3.143,15, di cui capitale € 1.421,45) – decreto ingiuntivo del 24.7.2014 rep.1907 del Giudice di Pace di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in Giavera del Montello (TV), contro gli ESECUTATI e gravante sui beni oggetto di perizia;

➤ TRASCRIZIONE del 5.6.2023 nn.20597/14807: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 9.5.2023 rep.2860 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] con sede in Napoli, contro gli ESECUTATI e gravante sui beni oggetto di perizia.



# *Dario Sossai*

## geometra

### **3) DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni oggetto di perizia rappresentano un'unità abitativa con relativa area cortilizia ed un garage, posti rispettivamente ai piani terra ed interrato di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale sito in Vicolo Aldo Moro nel capoluogo del Comune di Giavera del Montello al civico 2.

7



Il complesso condominiale di cui fanno parte gli immobili pignorati, denominato “Condominio Ca’ del Parco”, è coordinato dal Regolamento di condominio, con annesse Tabelle millesimali che trovasi allegato all'atto del 19.3.2008 rep.



# *Dario Sossai*

## geometra

n.118272 del Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari (PD), trascritto a Treviso il 31.3.2008 ai nn. 12395/7904 (ALL.3), che assegnano ai beni in oggetto la quota di 63,18/1000 all'unità abitativa e la quota di 8,32/1000 al garage.

Inoltre, si rappresenta che sulla base della documentazione fornita dall'attuale Amministratore di condominio, il costo d'esercizio relativo agli immobili pignorati ammonta mediamente a circa € 500,00 e le spese condominiali insolute relative agli ultimi tre esercizi ammontano a circa € 1.500,00.

I beni sono accessibili attraverso il vialetto pedonale condominiale (sub 3), dal quale si raggiunge il vano scala condominiale d'ingresso (sub 6) che conduce sia ai locali abitativi posti al piano terra, sia il locale garage posto al piano sotto strada.

L'unità abitativa è composta dai seguenti locali: una cucina soggiorno servita da una loggia e da un'area cortilizia di circa 23 mq tenuta a giardino, un ripostiglio, che il giorno del sopralluogo risultava privo della parete divisoria con il precedente locale, e che crea, di fatto, un unico locale, un disimpegno, un bagno e due camere da letto entrambe servite da un'altra corte esclusiva di circa 52 mq interamente piastrellata. C'è da segnalare che il giorno del sopralluogo i locali risultavano in un evidente stato di abbandono e buona parte delle superfici murarie interne presentavano estesi assorbimenti di



# *Dario Sossai*

## geometra

umidità di risalita, con particolare riferimento alle murature delle camere.

In ordine alle finiture dei locali si rileva che le pavimentazioni sono realizzate in gres ceramico, ad eccezione di quelle dei locali camera che sono realizzate in listelli di legno, i serramenti interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono costituiti da telaio in legno con vetrocamera e balconi in legno; il tutto in mediocri condizioni di manutenzione derivante dall'apparente stato di inutilizzo dell'immobile.

Per quanto riguarda l'impiantistica, si segnala che i locali sono dotati di un impianto di riscaldamento de tipo "a pavimento" collegato ad una caldaia alimentata a gas metano e posta esternamente nell'ambito della loggia, mentre in ordine all'impianto elettrico e a quello idrico sanitario, entrambi interamente sottotraccia, si segnala una loro ordinaria installazione ed il loro collegamento ai rispettivi contatori posti al piano interrato del fabbricato.

Si segnala, inoltre, che non risulta istallato alcun sistema di climatizzazione estiva, ma risultano predisposte le canalizzazioni di allacciamento alle unità esterna e interna.

Infine, in ordine al garage posto al piano interrato dell'edificio, composto altresì da un locale magazzino, si segnalano le medesime ed apparenti condizioni di inutilizzo e le consuete caratteristiche dimensionali, oltre alle ordinarie caratteristiche di finitura, con una pavimentazione in calcestruzzo liscio,



# Dario Sossai

## geometra

murature in cemento armato e/o muratura e portone metallico basculante.

Complessivamente i beni appaiono in mediocri condizioni di manutenzione, presumibilmente a causa dello stato di abbandono che verosimilmente perdura da qualche anno, tanto che, a giudizio dello scrivente, necessita di un non trascurabile intervento di manutenzione, con particolare riferimento alle superfici murarie interne, che come già segnalato, manifestano ingenti assorbimenti di umidità e/o infiltrazioni d'acqua che hanno causato il rigonfiamento degli intonaci e la conseguente esfoliazione delle pitture superficiali.

Inoltre, si segnala che la pavimentazione dell'area cortilizia posta a NORD risulta danneggiata in più zone, con il conseguente distacco delle piastrelle dal piano posa, ma per una maggiore comprensione dello stato di fatto, si rimanda alla consultazione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata ed alla seguente tabella che rappresenta le superficie di ogni singolo locale e la superficie lorda degli immobili.

LOTTO UNICO	mappali 1704	piano	locale/area	superficie locali interni	superficie aree scop.
	sub 26	terra	soggiorno-cucina	29,90	-
ripostiglio			7,90	-	
disimpegno			3,30	-	
bagno			4,80	-	
camera			15,40	-	
camera			11,70	-	
loggia			5,60	-	
area cort. NORD			-	52,00	
area cort. SUD			-	23,00	
sub 15	interrato	garage-mag	20,50		
<b>totale [mq]</b>				<b>99,10</b>	<b>75,00</b>

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

#### **4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giavera del Montello (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano Regolatore, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento "Z.T.O. di tipo C.2.C, zone residenziali di espansione a destinazione residenziale" regolamentata dall'art.30 delle N.T.A., e sono soggetti alla Convenzione di Lottizzazione stipulata con atto del 3.5.1999 rep. n.55459 del Notaio Dott. Francesco Giopato di Treviso, trascritta a Treviso il 20.5.1999 ai nn. 17164/11287.

Inoltre, oltre ad aver accertato che il complesso di cui fanno parte i beni pignorati non è stato realizzato in edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire. n.005/2006 del 24.1.2006, relativamente ai lavori di "Costruzione fabbricato di 12 alloggi" (ALL.4);
- P. di C. in variante n.063/2006 del 22.9.2006, relativamente a "Variante al p.c. 005/2006 del 24/01/2006 per costruzione fabbricato di 14 alloggi" (ALL.5);
- D.I.A. in variante n.2007/160 prot.10644 del 4.10.2007 con allegate le tavole grafiche dello stato autorizzato (ALL.6);
- Certificato di Agibilità del 21.3.2008 n.007/2008 (ALL.7);

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alla pratica edilizia D.I.A. in variante e per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono state rilevate alcune diversità con



# *Dario Sossai*

## geometra

lo stato di fatto, che riguardano le dimensioni di tutti i fori porta e finestra esterni e la mancanza delle pareti che separano il locale soggiorno-cucina dal ripostiglio e dal disimpegno, come rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente (ALL.8)

In ordine a tali difformità, si segnala la loro possibile sanabilità mediante la richiesta di rilascio di un Permesso di Costruire in sanatoria, in quanto le maggiori dimensioni dei fori aumentano la superficie aeroilluminante al punto da consentire la regolarizzazione dell'attuale stato di fatto.

Inoltre, si segnala che agli atti del Comune di Giavera del Montello è stata rinvenuta una comunicazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico Comunale all'Amministratore di condominio relativa ad una segnalazione circa il presunto non rispetto della normativa antincendio dell'autorimessa condominiale, con diffida all'uso della stessa da parte dei condomini (ALL.9).

Ciò premesso, 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



# *Dario Sossai*

## geometra

spettanti, nel caso in oggetto, agli aventi diritto degli immobili ed agli Uffici del Comune di Giavera del Montello. 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 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 urbanistico-edilizia dei beni possa avvenire attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ed il pagamento delle relative sanzioni.

Il tutto sostenendo i seguenti e presunti costi:

1. Pratica edilizia in sanatoria, a corpo €4.000,00 (oltre oneri fiscali);
2. Diritti, sanzioni, oneri, a corpo € 1.000,00

Il tutto per un totale complessivo di circa € 5.000,00 (oltre oneri fiscali) e che tale importo sia da considerarsi in termini orientativi e previsionali e, pertanto, che possa subire modificazioni e/o variazioni.



# *Dario Sossai*

## geometra

### **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 con le difformità parziali di alcuni locali e le difformità dimensionali dei fori rilevate in ambito urbanistico-edilizio, pertanto, considerato che le difformità rilevate 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 da svolgersi successivamente alla regolarizzazione urbanistica. Il presunto costo complessivo viene di seguito descritto e quantificato:

1. Spese tecniche per pratica DOCFA a corpo € 900,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti catastali € 100,00

Il tutto si riassume in totale € 1.000,00

### **6) SERVITU'**

Dai rilievi eseguiti presso i beni in oggetto e dalle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari, non è stata riscontrata la sussistenza di servitù attive o passive in capo ai beni periziati.

### **7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO**

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Giavera del Montello, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai



# *Dario Sossai*

## geometra

rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

### **8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà degli ESECUTATI per la quota di ½ ciascuno ed attualmente sono liberi; infatti, svolti gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti locazione relativi agli immobili pignorati.

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**

Si premette che la valutazione dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards i quali definiscono come *“il valore di mercato (o commerciale), il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione”* (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione). Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si



# *Dario Sossai*

## geometra

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 loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata 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 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



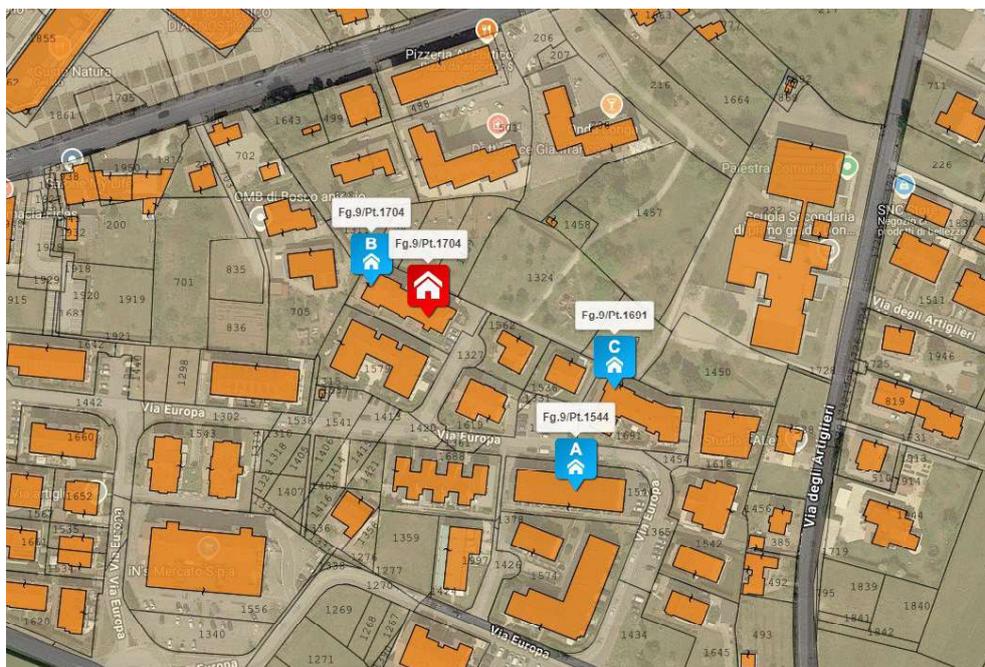
# Dario Sossai

## geometra

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 Entrate, a seguito delle quali sono stati individuati due immobili, 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.

17



- Comparabile A, compravenduto ad € 128.000,00 il 25.9.2023, rep.230902 a firma del Notaio Gianluca Forte;
- Comparabile B, compravenduto ad € 138.000,00 il 26.3.2024, rep.23228 a firma del Notaio Edoardo Bernini;
- Comparabile C, compravenduto ad € 87.500,00 il 16.1.2024, rep.142451 a firma del Notaio Oleg Nicola Acconcia.

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

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, del subject 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.

UNITA' RESIDENZIALE CON GARAGE ED AREA CORTILIZIA PERINENZIALI				
MARKET COMPARISION APPROACH				
TABELLA DEI DATI				
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 128.000,00	€ 138.000,00	€ 87.500,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagni, camere]	85,80	78,20	45,70	82,30
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage, magazzini]	25,60	23,00	18,20	25,90
SUP. TERRAZZE/LOGGE/PORTICI [mq]	20,50	0,00	0,00	6,00
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	0,00	139,00	77,00	75,00

INDICI MERCANTILI				
INDICE E INFO	COEFF.			
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, camere]	1,00			
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage, posti auto coperti]	0,40			
SUP. TERRAZZE/LOGGE/PORTICI [mq]	0,20			
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	0,05			
SUP. COMM. [mq]	100,14	94,35	56,83	97,61
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 1.278,21	€ 1.462,64	€ 1.539,68	

In via cautelativa di considera il valore medio minimo rilevato, attraverso il quale si procede alla determinazione dei prezzi marginali riferiti ad ogni tipologia superficiera.

ANALISI PREZZI MARGINALI			
PREZZO MARGINALE	p(... )A	p(... )B	p(... )C
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, camere]	€ 1.278,21	€ 1.278,21	€ 1.278,21
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage, posti auto coperti]	€ 511,28	€ 511,28	€ 511,28
SUP. TERRAZZE/LOGGE/PORTICI [mq]	€ 255,64	€ 255,64	€ 255,64
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 63,91	€ 63,91	€ 63,91

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

A questo punto, per ogni caratteristica di ogni 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.

19

TABELLA DI VALUTAZIONE			
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
PREZZO [€]	€ 128.000,00	€ 138.000,00	€ 87.500,00
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, camere]	-€ 4.473,74	€ 5.240,66	€ 46.782,50
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage, posti auto coperti]	€ 153,39	€ 1.482,72	€ 3.936,89
SUP. TERRAZZE/LOGGE/PORTICI [mq]	-€ 3.706,81	€ 1.533,85	€ 1.533,85
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 4.793,29	-€ 4.090,27	-€ 127,82
	<b>€ 124.766,13</b>	<b>€ 142.166,97</b>	<b>€ 139.625,42</b>

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.

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 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



# *Dario Sossai*

## geometra

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.

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, nel loro insieme, il loro *contesto urbanistico* posto in relazione all'effettivo *affaccio* rispetto alle aree circostanti ed il loro *stato manutentivo esterno*.

In ordine all'affaccio, si rileva che il subject, alla pari dei comparabili A e B, dispone di un affaccio limitato sia in funzione del posizionamento nell'ambito del fabbricato di cui fa parte, sia da altre costruzioni vicine, a differenza del comparabile C che affaccia in un'area pubblica tenuta a parco.

Mentre in ordine allo stato manutentivo generale, in parte dedotto da una visione esterna dei comparabili, da quanto denunciato nei rispettivi atti di compravendita e dagli A.P.E. ad essi allegati, emerge che il subject presenta uno stato di manutenzione evidentemente inferiore ai tre comparabili,



# Dario Sossai

## geometra

pertanto, si è ritenuto di adottare una scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre - ottimo), sulla base della quale sono stati attribuiti i rispettivi coefficienti come rappresentato nella seguente tabella.

TABELLA DEI DATI				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 124.766,13	€ 142.166,97	€ 139.625,42	-
CONT.URB. / ESP.AFFACCIO [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	2	2	4	2
STATO DI MAN. GENERALE / DI FINITURA [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	2	4	3	1

21

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	
CONTESTO URBANISTICO / ESPOSIZIONE-AFFACCIO	€ 3.079,44
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE E DI FINITURA	€ 8.700,42

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 comparabile, che rappresentano il più probabile valore attribuibile all'immobile da stimare.

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA						
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B		COMPARABILE C	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 124.766,13		€ 142.166,97		€ 139.625,42
cont.urb / esp.-aff. [€]	(2-2)	€ -	(2-2)	€ -	(2-4)	-€ 6.158,88
stato man.gen. / finit. [€]	(1-2)	-€ 8.700,42	(1-4)	-€ 26.101,26	(1-3)	-€ 17.400,84
<b>VALORE CORRETTO [€]</b>		<b>€ 116.065,71</b>		<b>€ 116.065,71</b>		<b>€ 116.065,71</b>

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 compendio pignorato viene stimato pari ad € 116.065,71, che corrisponde



# *Dario Sossai*

## geometra

ad un valore unitario di superficie commerciale (mq 97,61) pari ad € 1.189,08.

### **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 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.-CATASTALE | -5%  |
| - STATO D'USO E MANUTENZIONE      | -5%  |
| - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE     | -2%  |

Totale percentuale **-22%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 90.531,25, arrotondato ad € **90.000,00** (novantamila/00).

In fede

Treviso, li 1.10.2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

