

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 287/2024

1

Giudice esecutante: Dott.ssa Paola TORRESAN

Prossima udienza: 17.12.2025 ore 9.30

Promosso da:

- [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED]

E con l'intervento di:

-

RELAZIONE PERITALE

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
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	21



Dario Sossai
geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Paola TORRESAN, con decreto di nomina emesso del 13.6.2025, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 23.6.2025, 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 Paese, 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 26.9.2025, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto:

LOTTO UNICO - COMUNE DI PAESE

C.U. sez. B – foglio 1 / C.T. foglio 8

- Mp 163 sub 13 (abitazione con corte esclusiva)
- Mp 163 sub 8 (garage)

Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Gli immobili vengono localizzati nel comune di Paese, località Porcellengo, con l'accesso su via L. Da Ponte al civico 1, una laterale di via Madonnetta (SP 128), e vengono catastalmente così identificati:

Comune di Paese (TV) (ALL. 1)

CATASTO TERRENI – foglio 8

- mp 163 – ente urbano, are 08, ca 48;

N.C.E.U. – sez. B - foglio 1

- mp 163 sub 13, cat. A/3, cl.4, 7 vani, mq 212, RC €524,20, S1-PT-1;

- mp 163 sub 8, cat. C/6, cl.2, 21 mq, RC €39,04, S1;

Il mappale 163 sub 13 confina su a NORD con il mp 287, a SUD e ad OVEST con le vie pubbliche e ad EST con il mp 163 sub 14.

Il mappale 163 sub 8 confina a NORD con il terrapieno, a SUD con il mp 163 sub 13, ad EST con il mp 163 sub 4, ad OVEST con la rampa di accesso e SOPRA con il mp 163 sub 14.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati all'ESECUTATO **per l'intero del diritto di proprietà**, in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del Notaio Francesco Giopato, rep.33224 del 19.11.1990 e trascritto a Treviso il 12.12.1990 ai nn.32065/23487, con il quale l'ESECUTATO acquisisce la quota dell'intero del diritto di nuda proprietà degli ex mp 163 sub 4-7 (ora sub 13) e del sub 8 (ALL. 2); con successivo ricongiungimento di

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

usufrutto dei genitori dell'ESECUTATO in data 6.12.2003
e 1.4.2009.

Si rappresenta che l'attuale identificazione catastale trae origine dalla soppressione degli ex subalterni 4 e 7, avvenuta con variazione del 26.11.2018 (frazionamento pratica n. TV0133360), dalla quale sono stati generati gli ex subalterni 9 e 10; questi ultimi, a loro volta, soppressi mediante fusione (pratica n. TV0049888), hanno dato origine all'attuale subalterno 13.

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 trascrizioni pregiudizievoli contro l'esecutato:

- ISCRIZIONE del 21.4.2010 nn.13879/3050: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (€270.000,00, di cui capitale €150.000,00) - Atto notarile pubblico del Notaio Pasquale Santomauro, rep.142669 del 14.4.2010 a favore di VENETO BANCA SPA con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATO e gravante gli immobili in oggetto.
- ISCRIZIONE del 29.2.2012 nn.6348/825: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (€77.400,00, di cui capitale €43.000,00) - Atto notarile pubblico del Notaio Pasquale Santomauro, rep.144992 del 24.2.2012 a favore di VENETO BANCA

Dario Sossai

geometra

SCPA con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATO e gravante gli immobili in oggetto.

- TRASCRIZIONE del 29.8.2024 nn.31916/23288: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 13.7.2024 rep.5083 a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede a Torino, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di perizia costituiscono un'unità abitativa sviluppata su tre livelli, di cui due fuori terra ed uno interrato, facente parte di un fabbricato bifamiliare, con annesso garage pertinenziale e relativa area cortilizia di pertinenza esclusiva.



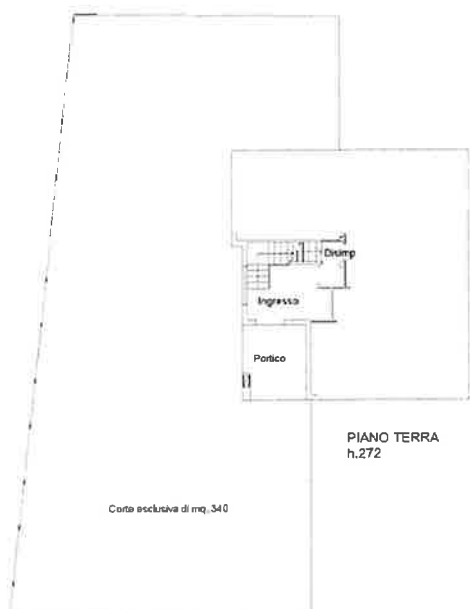
Il compendio è situato in via L. Da Ponte n. 1, frazione Porcellengo del Comune di Paese, ed è accessibile dalla via

Dario Sossai

geometra

pubblica mediante l'area cortilizia esclusiva che circonda il corpo di fabbrica su tre lati.

Tale area, in parte sistemata a giardino e in parte destinata a



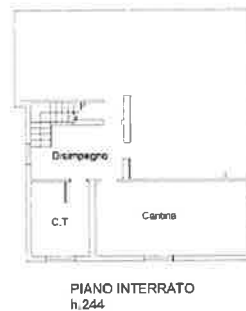
spazi di manovra e rampa di accesso al garage, consente l'ingresso al vano scala principale, dal quale si accede sia ai locali accessori posti al piano interrato, sia ai locali abitativi che occupano l'intero primo piano del fabbricato.

Quest'ultimo si compone di un ampio locale cucina-soggiorno,

servito su tre lati da terrazza, di un disimpegno, un bagno e tre camere da letto, di cui una dotata di locale guardaroba; il piano interrato, invece, risulta composto da un disimpegno che collega un locale cantina, la centrale termica-lavanderia e il garage.

Per quanto riguarda le finiture interne, si rileva che le pavimentazioni risultano realizzate in piastrelle di marmo nella zona ingresso e soggiorno, in gres ceramico nel

garage, nel portico, nella zona cucina, nella terrazza e nel bagno,



Dario Sossai

geometra

in listelli di legno nelle camere, nonché in gres ceramico e cotto nel disimpegno e nella cantina al piano interrato.

I serramenti interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni dei piani fuori terra sono costituiti da telai in legno con vetro singolo e persiane esterne avvolgibili in PVC; quelli del piano interrato si differenziano per il telaio metallico e sono prive di ulteriori elementi esterni. L'insieme si presenta in ordinario stato di manutenzione, tenuto conto della vetustà dei materiali.

In merito all'impiantistica, si rileva che tutte le forniture primarie — riscaldamento, energia elettrica e acqua — risultano autonome e in apparenti buone condizioni di manutenzione. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas metano collocata nell'apposito locale tecnico al piano interrato, alla quale sono collegati i radiatori dislocati nei vani abitativi; l'impianto elettrico risulta allacciato ad un contatore ENEL, mentre quello idrico è collegato alla rete comunale. Non si rileva la presenza dell'impianto di raffrescamento.

Complessivamente, i beni si presentano in discrete condizioni di manutenzione, con riferimento ai locali dei piani terra e primo; non altrettanto può dirsi per quelli del piano interrato, dove si riscontrano diffusi fenomeni di umidità di risalita lungo le murature, con conseguenti esfoliazioni delle pitture e rigonfiamenti dell'intonaco.

Dario Sossai

geometra

Si segnala, inoltre, un parziale ammaloramento della pavimentazione della terrazza, la quale, per conformazione planimetrica, si sviluppa e aggetta sull'area cortilizia esclusiva dell'unità abitativa adiacente, estranea alla presente procedura, configurando una situazione di affaccio diretto assimilabile a veduta.

Per una maggiore comprensione dello stato di fatto, si rimanda alla consultazione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata ed alla seguente tabella che rappresenta le superfici del compendio.

	mappali 163	piano	locale/area	superficie locali interni	superficie aree scop.
LOTTO UNICO	sub 13	terra	corte esclusiva	-	340,00
			portico	10,20	-
			ingresso-vano scala	9,60	-
		primo	soggiorno-cucina	46,80	-
			terrazza	26,20	-
			disimpegno	6,10	-
			bagno	5,30	-
			camera	11,70	-
			camera	13,70	-
			camera	14,80	-
		interrato	guardaroba	4,80	-
			disimpegno	11,20	-
			taverna	25,00	-
		sub 8	garage	lavanderia- CT	9,50
	garage			19,70	-
totale [mq] esclusi portici e terrazze				178,20	340,00

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di

Dario Sossai
geometra

perizia rientrano nell'area di intervento B1/259 – aree residenziali consolidate.

Inoltre, è stato accertato che il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è stato realizzato in regime di edilizia residenziale convenzionata; tuttavia, a seguito delle verifiche effettuate presso gli Uffici Comunali, è stato confermato che la relativa Convenzione aveva efficacia ventennale, e che, pertanto, allo stato attuale tutte le sue clausole devono intendersi decadute.

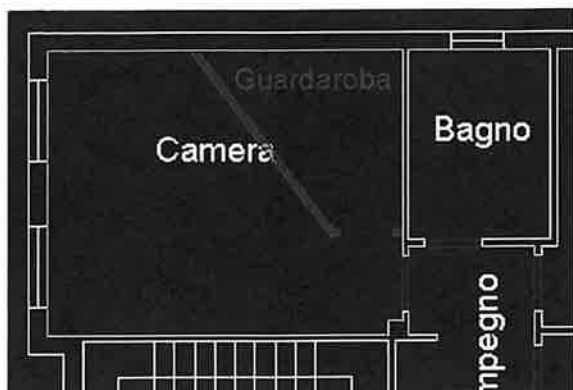
In ordine ai beni in oggetto sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n.4555 del 13.10.1977 relativamente a “*nuova casa di abitazione civile*”, successiva variante del 29.11.1978 (ALL.3);
- C.E. n.4889 del 3.11.1978 relativamente a “*costruzione di recinzione*”, in ordine alla quale non risulta in atti la dichiarazione di fine lavori (ALL.3);
- Permesso di Agibilità n.4555 del 12.8.1980 (ALL.3).
- S.C.I.A. 20712-2020 UNIPASS 0918 relativamente a “*Realizzazione nuovo accesso pedonale e recinzioni interne*” (ALL.4);
- SCIA sanatoria 12668-2018 UNIPASS 1108 relativamente a “*Modifiche interne e prospettiche*” con relative tavole grafiche dello stato legittimato (ALL.5);

Dario Sossai

geometra

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati e per quanto potuto rilevare in sede di sopralluogo, si attesta una



sostanziale
corrispondenza tra lo
stato di fatto e lo stato
legittimato, fatta
eccezione per la
realizzazione, all'interno

di una camera, di un vano guardaroba non risultante nei titoli edilizi depositati.

Inoltre, si evidenzia che la C.E. n. 4889 del 3.11.1978, avente ad oggetto la costruzione di recinzioni, risulta priva di attestazione di fine lavori agli atti del Comune; pertanto, il titolo deve considerarsi decaduto, in quanto i lavori non risultano regolarmente formalmente ultimati entro il termine di tre anni dal suo rilascio.

Ciò premesso, ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia dello stato di fatto, si rende necessario procedere con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità), finalizzata alla regolarizzazione delle opere realizzate in difformità (locale guardaroba) e di quelle oggetto della concessione decaduta (recinzioni), in quanto da ritenersi conformi agli strumenti urbanistici vigenti al momento della presentazione dell'istanza.

Dario Sossai
geometra

Il tutto sostenendo i seguenti presumibili costi:

1. Spese tecniche per pratica edilizia a corpo € 2.500,00
(oltre oneri fiscali)
2. Sanzioni e Diritti catastali € 1.500,00

Il tutto si riassume in totale € 4.000,00, oltre oneri fiscali.

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.

La difformità riscontrata coincide con quella rilevata in ambito edilizio (realizzazione di locale guardaroba all'interno di una camera), che dovrà essere oggetto di regolarizzazione mediante pratica edilizia in sanatoria. A seguito di quest'ultima, si renderà opportuno procedere con l'aggiornamento catastale tramite nuova rappresentazione grafica dell'unità abitativa.

Pertanto, considerato che la difformità rilevata non altera la sostanziale consistenza dell'unità immobiliare, non si è proceduto all'aggiornamento della documentazione, ma è stato stimato il relativo costo presunto per l'adeguamento:

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

Dario Sossai

geometra

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti sugli immobili e dalle indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, non risultano gravare particolari servitù, ad eccezione di quelle richiamate nell'atto del Notaio Parolin dell'8.3.1978 rep.31036, richiamato nell'atto di provenienza.

Dagli accertamenti svolti è emerso che tali servitù, oltre ad essere state costituite in un contesto urbanistico originariamente del tutto diverso da quello attuale (da area interamente agricola a area oggi completamente urbanizzata), risultano riferite alla lottizzazione nella quale sono inseriti i beni oggetto di stima e concernono sottoservizi e impianti comuni, che non determinano limitazioni d'uso per gli immobili periziati.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Treviso, 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

Gli immobili risultano intestati all'ESECUTATO per l'intero del diritto di proprietà ed attualmente sono utilizzati dallo stesso esecutato; tuttavia, da accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate risulta in atti un contratto di comodato gratuito (ALL.6) relativo agli immobili oggetto di pignoramento, stipulato in data 6.4.2018 e registrato l'11.4.2018 al n. 2496 serie 3S.

Dario Sossai

geometra

Il contratto non reca indicazione di un termine iniziale o finale di validità e, considerata la sua natura, deve ritenersi non opponibile alla procedura esecutiva.

In merito alla divisibilità del compendio immobiliare, avuto riguardo alla composizione, disposizione e destinazione d'uso dei beni pignorati, si evidenzia che, trattandosi di un'unica unità abitativa con relative pertinenze, la formazione di un lotto distinto e autonomo, come individuato nella presente relazione, risulta l'unica configurazione tecnicamente e funzionalmente coerente, poiché un'ipotetica suddivisione sarebbe priva di utilità e di razionale praticabilità.

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*

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

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'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

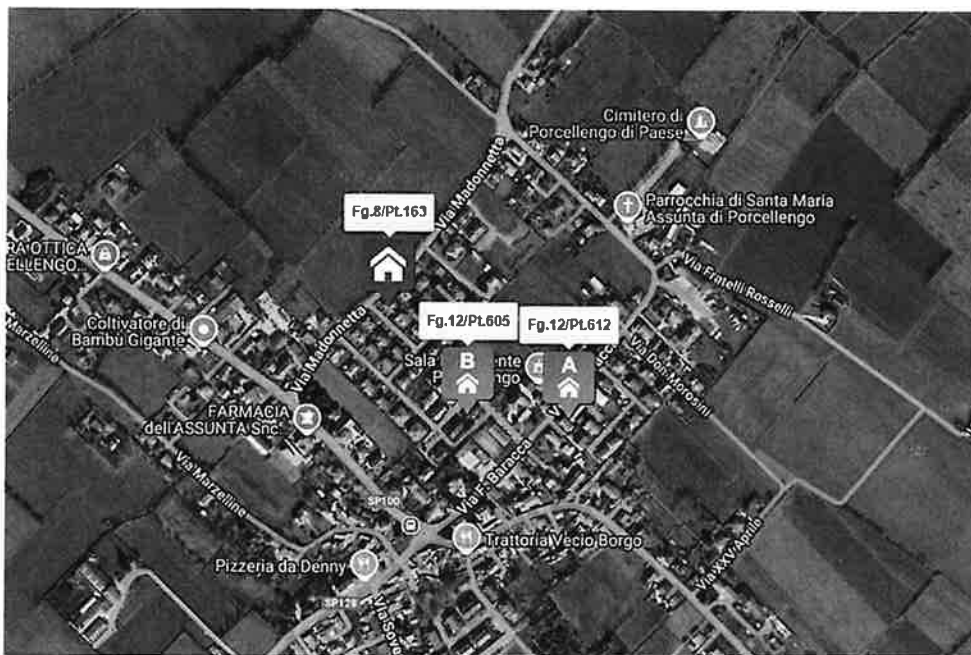
Il valore di mercato del bene completato è stato determinato mediante l'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione adottando un procedimento nominato Market Comparison Approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo, integrato al Sistema di Stima (SS) 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. Mentre l'MCA provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento facilmente quantificabile nel mercato, il 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, soggettiva e comunque 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 compendi

Dario Sossai

geometra

immobiliari siti nelle vicinanze del bene 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 € 154.000,00 il 7.7.2025, rep.6054 a firma del Notaio Laura Madaro;
- Comparabile B, compravenduto ad € 125.000,00 il 5.6.2024, rep.18189 a firma del Notaio Carlo Martucci.

Pertanto, alla luce dei dati emersi, si è ritenuto di approcciare alla stima adottando il Market Comparison Approach (MCA) ed il Sistema di Stima (SS), ponendo in relazione gli immobili comparabili sopra elencati con l'immobile del lotto in oggetto. Dalla presa visione delle planimetrie allegate agli atti notarili sopra riportati sono state ricavate le caratteristiche superficiali

Dario Sossai

geometra

di ogni immobile comparabile, e ad ogni caratteristica è stato attribuito un determinato indice mercantile di ragguglio.

La tabella sottosposta 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.

17

MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 154.000,00	€ 125.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]</small>	72,10	66,80	125,30
SUP. SECONDARIA [mq] <small>[ingressi, vani scala, taverne]</small>	0,00	39,50	64,10
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[garage, posti auto coperti]</small>	54,50	15,70	33,90
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	11,50	0,00	38,60
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	62,00	120,00	340,00

INDICI MERCANTILI	
INDICE E INFO	COEFF.
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]</small>	1,00
SUP. SECONDARIA [mq] <small>[ingressi, vani scala, taverne]</small>	0,70
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[garage, posti auto coperti]</small>	0,40
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	0,20
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	0,05
SUP. COMM. [mq]	99,30
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 1.550,86
	€ 1.171,18

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

Dario Sossai

geometra

ANALISI PREZZI MARGINALI		
PREZZO MARGINALE	p(...)A	p(...)B
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	€ 1.171,18	€ 1.171,18
SUP. SECONDARIA [mq] [Ingressi, vani scala, taverne]	€ 819,83	€ 819,83
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage, posti auto coperti]	€ 468,47	€ 468,47
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 234,24	€ 234,24
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 58,56	€ 58,56

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 [€]	€ 154.000,00	€ 125.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	€ 62.306,76	€ 68.514,01
SUP. SECONDARIA [mq] [Ingressi, vani scala, taverne]	€ 52.550,83	€ 20.167,71
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage, posti auto coperti]	-€ 9.650,52	€ 8.526,19
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 6.347,79	€ 9.041,51
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 16.279,40	€ 12.882,98
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ 281.834,25	€ 244.132,39

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

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

mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quelli di confronto.

Però, 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 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.

Quindi, prendendo in esame determinati aspetti qualitativi dell'immobile oggetto di valutazione e ponendoli in relazione con quelli degli immobili posti a confronto, si andrà a determinare il prezzo marginale di ogni caratteristica qualitativa posta a sistema e, di conseguenza, a determinare il più probabile valore dell'immobile da stimare.

Ciò premesso, analizzate le caratteristiche principali degli immobili comparabili e poste a confronto con quelle dell'immobile oggetto di stima, è emersa una differenza non trascurabile in relazione all'epoca di edificazione e al corrispondente livello impiantistico.

Infatti, mentre il subject presenta un'epoca di prima edificazione risalente alla fine degli anni '70 (agibilità 1980) e

Dario Sossai

geometra

un'impiantistica della medesima epoca, i comparabili risultano edificati nei primi anni 2000 e dotati di impianti sensibilmente più moderni, come confermato anche dagli attestati di prestazione energetica (APE) prodotti.

Pertanto, assumendo una scala di merito da 1 a 5 (mediocre – ottimo), possono essere attribuiti i coefficienti 3 e 2 rispettivamente ai comparabili A e B, mentre all'immobile subject, che si presenta tecnicamente inferiore, è attribuito il coefficiente 1, come riportato nella tabella seguente.

20

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
VALORE (€/anno)	€ 281.834,25	€ 244.132,39	-
PRIMA EDIFICAZIONE - LIVELLO IMPIANTISTICO [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	3	2	1

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	
PRIMA EDIFICAZIONE - LIVELLO IMPIANTISTICO	€ 37.701,86

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 ai beni pignorati.

Dario Sossai
geometra

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 281.834,25		€ 244.132,39
cont.urb / esp.-affac. [€]	(1-2)	-€ 75.403,73	(1-3)	-€ 37.701,86
VALORE CORRETTO [€]		€ 206.430,53		€ 206.430,53

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 lotto in oggetto è pari ad € **206.430,53**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di €/mq **990,31**.

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 -2,5%
- STATO D'USO E MANUTENZIONE -2,5%

Totale percentuale **-15%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 175.465,95 arrotondato ad € **175.000,00** (centosettantacinquemila/00).

Dario Sossai
geometra

In fede

Treviso, li 30.10.2025

Il Perito Stimatore

Geom. Dario Sossai

22