

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 289/2022

1

Giudice esecutante: Dott.ssa Paola TORRESAN

Prossima udienza: 7.2.2024 ore 9.50

Promossa da:

- IFIS NPL SERVICING SPA per AMCO A.M.C. SPA

Contro:

- [REDACTED]

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	5
3) DESCRIZIONE DEI BENI	6
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	10
5) CONFORMITA' CATASTALE	13
6) SERVITU'	14
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	15
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	15
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	15
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	18



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Paola Torresan, con decreto di nomina emesso in data 9.6.2023, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 12.6.2023, 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'Agenda 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 20.9.2023, 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. C – foglio 1 / C.T. foglio 12

- Mp 726 (area scoperta)
- Mp 727 sub 5-6 (garage PT - appartamento P1)



Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il compendio viene localizzato nel comune di Giavera del Montello, località Cusignana, con l'accesso su via Giuseppe Verdi al civico 7, e viene catastalmente così identificato:

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

CATASTO TERRENI – foglio 12

- mp 726 – Ente Urbano, are 1 ca 06;

- mp 727 – Ente Urbano, ca 57;

N.C.E.U. – sez. C - foglio 1

- mp 726, cat. F/1, area urbana, mq 106

- mp 727 sub 5, cat. C/6, cl.1, mq 13, RC €31,56, PT;

- mp 727 sub 6, cat. A/2, cl.1, 3,5 vani, mq 53, RC €280,18, P1;

- mp 727 sub 3, centrale termica, b.c.n.c., PT;

- mp 727 sub 4, atrio e vano scale, b.c.n.c., PT-1;

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, mappali 727 sub 3 e 4, per i quali si segnala che, nell'ultimo atto di provenienza (ALL.2), il notaio rogante specifica che la compravendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge ed in particolare sugli anzidetti beni.

Il mp 727 sub 5 confina a NORD e ad EST con il sub 4, a SUD con il mp 730, ad OVEST con il mp 726 e sopra con il sub.

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

Il mp 727 sub 6 (p1) confina a NORD, EST ed OVEST con la prospicienza delle aree scoperte dei mp 726 e 728, a SUD con il mp 730, SOTTO con i sub 3, 4, 5 e 7 e SOPRA con il sub 8.

Il mp 726 confina a NORD con il mp 729, a SUD con il mp 730, ad EST con i mp 725 e 728 e ad OVEST con il mp 144.

5

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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

- Atto di Compravendita del 19.1.2010 rep.193941, a firma del notaio Gianluca Forte, trascritto a Treviso il 3.2.2010 ai nn.3832/2517, 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 3.2.2010 nn.3833/770: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (€ 207.000,00, di cui capitale € 115.000,00) - Atto notarile pubblico del notaio Gianluca Forte, rep. n.193942 del 19.1.2010 a favore di VENETO BANCA SPA con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia;

ANNOTAZIONE n. 4012 del 10/06/2013 (surrogazione ai sensi dell'art.1202 c.c. dell'art. 120 quater del T.U.B.) con



Dario Sossai

geometra

atto a firma del notaio Giacomo Innocenti, rep.413319 del 6.6.2013;

- TRASCRIZIONE del 27.7.2022 nn.30454/21323: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 13.7.2022 rep.4448 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANT SPA con sede in Napoli, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia.

6

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di perizia rappresentano un'unità abitativa posta al primo piano di un edificio in linea, un garage posto al piano terra nella medesima porzione di fabbricato e l'area scoperta pertinenziale. Il tutto è localizzato in via Giuseppe Verdi al civico 7 del Comune di Giavera del Montello, località Cusignana.



Si rappresenta che l'attuale via G. Verdi è catastalmente indenticata da gran parte del mappale 146 e dal mappale 723;

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 quest'ultimo, infatti, è possibile accedere al compendio staggito attraverso la relativa area scoperta pertinenziale (mp 726), dalla quale si accede all'atrio comune d'ingresso-vano scala identificato dal mp 727 sub 4.

Si segnala che l'accesso alle unità può avvenire, altresì, attraverso l'area scoperta di cui al mp 728, estraneo alla procedura e di proprietà di terzi, ma gravato di servitù di passaggio pedonale a favore del compendio staggito, come meglio specificato al capito SERVITU'.

7



Dall'atrio d'ingresso è possibile accedere sia al garage (mp 727 sub 5) posto al piano terra, sia all'unità residenziale (mp 727 sub 6) posta al piano primo e composta dai seguenti locali: un



Dario Sossai

geometra

soggiorno-cucina servito da una terrazza, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno ed una camera servita da una terrazza.

Si segnala che parte della terrazza comunicante con il locale soggiorno-cucina è stata maldestramente tamponata con pannelli isolanti prefabbricati, in modo da creare un ulteriore vano, nel quale è stato installato un mobile cucina.

Per quanto riguarda le finiture dei locali interni si rileva che le pavimentazioni sono realizzate in gres ceramico, salvo quella della camera che si presenta realizzata in legno laminato sovrapposto a quella in gres.

I serramenti interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni, rilevati in mediocri condizioni di manutenzione, sono costituiti da telaio in legno con vetrocamera ed esternamente persiane in PVC.

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

Per quanto riguarda l'impianto termico, si rilevata che composto da termosifoni dislocati in tutti i locali abitati e collegati ad una caldaia posta nel locale comune centrale termica (mp 727 sub 3) ed alimentata a gasolio, il cui relativo serbatoio di accumulo è installato nell'ambito dell'area scoperta identificata al mp 728, di proprietà di terzi ed estraneo alla procedura.



Dario Sossai

geometra

Inoltre, si ritiene opportuno segnalare che l'accesso al locale centrale termica, comune ai mappali 727 sub 7 ed 8, entrambi estranei alla procedura e di proprietà di terzi, avviene esclusivamente attraverso l'area scoperta staggita di cui al mp 726.

Mentre, in ordine all'impianto elettrico ed all'impianto di adduzione idrica, anch'essi rilevati in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, risultano installati e funzionanti. Per quanto riguarda l'area cortilizia pertinenziale (mp 726), si rileva che parte di essa è pavimentata in calcestruzzo ed in parte interessata da una struttura coperta in legno addossata alla parete NORD del corpo di fabbrica, la quale, il giorno del sopralluogo, risultava interamente invasa da vegetazione spontanea ed in pessimo stato di manutenzione.

Complessivamente, i beni in oggetto risultano in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, con particolare riferimento alle murature perimetrali che presentano non trascurabili assorbimenti di umidità, con la conseguente formazione di muffe diffuse su gran parte delle superfici murarie, così come documentato nella DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata, alla quale si rimanda per una maggiore comprensione dello stato di fatto.

Infine, si riporta di seguito la seguente tabella che rappresenta le superficie dei locali che compongono il compendio pignorato.



Dario Sossai

geometra

mappali	piano	locale/area	superficie locali interni	superficie aree scop.
726	terra	area scopera	-	106,00
727 sub 5		garage	12,70	
727 sub 6	primo	soggiorno-cucina	14,00	
		terrazzo	6,50	
		ripostiglio	7,80	
		disimpegno	1,80	
		bagno	4,15	
		camera	12,75	
		terrazzo	6,85	
totale [mq]			66,55	106,00

10

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 B2, zone residenziali di completamento semintensive" regolamentata dall'art.13 delle N.T.A. 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:

- C.E. n.7/1978 del 2.10.1978, relativamente alla costruzione di "sei alloggi a schiera + 2 negozi + 2 appartamenti" (ALL.3);
- C.E. in variante n.7/1978 del 22.10.1979 (ALL.4);
- Permesso di Abitabilità del 14.11.1979 prat. n.1780/79 (ALL.5);



Dario Sossai

geometra

➤ Permesso di Costruire in Sanatoria n.2004/019 del 6.4.2004
(ALL.6)

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alla più recente pratica edilizia in sanatoria e per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono state rilevate alcune diversità con lo stato di fatto, che riguardano le dimensioni dei fori finestra del bagno, della camera da letto e del ripostiglio, le quali differiscono da quelle riportate nelle tavole grafiche allegate alla succitata pratica di sanatoria.

Inoltre, si rileva il maldestro tamponamento della porzione di terrazza e la realizzazione della struttura in legno nell'area scoperta.

Oltre a ciò, si rileva che il medesimo titolo edilizio prescriveva la richiesta del certificato di agibilità, ma tale documento non risulta agli atti degli uffici preposti.

In ordine a tali difformità, si rappresenta la sanabilità delle dimensioni dei fori finestra dei locali, i quali risultano sufficienti a garantire i rapporti areo illuminanti previsti dalle norme, mentre, per quanto riguarda il tamponamento di parte della terrazza e la realizzazione della struttura coperta, si segnala la loro insanabilità e, di conseguenza, la necessità di rimozione delle opere eseguite con la messa in pristino dei luoghi.



Dario Sossai

geometra

Oltre a ciò, risulta necessaria la certificazione di agibilità dei beni, corredata dai certificati di conformità degli impianti ed al rilascio dell'autorizzazione allo scarico,

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 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



Dario Sossai

geometra

ritine che la regolarizzazione urbanistica dei beni possa avvenire attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e la contestuale messa in pristino dei locali sulla base dell'effettivo stato autorizzato.

Il tutto sostenendo i seguenti e presunti costi:

1. Rimozione strutture, trasporti a discarica, a corpo €5.000,00 (oltre oneri fiscali);
2. Pratica edilizia in sanatoria, a corpo €4.000,00 (oltre oneri fiscali);
3. Segnalazione certificata Agibilità, autorizzazione allo scarico e conformità impiantistica, a corpo €2.000,00 (oltre oneri fiscali);
4. Diritti, sanzioni, oneri, a corpo € 1.000,00

Il tutto per un totale complessivo di circa € 12.000,00 (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 con 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



Dario Sossai

geometra

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

Infine, si segnala che con istanza di rettifica inoltrata dal sottoscritto in data 7.11.2023 (ALL.7) e recepita in atti solo in data 5.1.2024 a seguito di ripetuti solleciti, è stata riallineata l'identificazione catastale al Catasto Terreni e la rappresentazione grafica in mappa del mappale 726 (area scoperta), in quanto non risultava correttamente registrato il Tipo Mappale n.47624 del 20.11.1979.

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso i beni in oggetto e dalle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari, è stata riscontrata la sussistenza di servitù di passaggio carraio e pedonale a favore del compendio pignorato, gravante gli estranei mappali 146 e 723 (attualmente Via G. Verdi), nonché le servitù a carico del mappale 723 derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche, di cui all'atto a firma del notaio Battista Parolin rep. 43566 del 17.12.1980, trascritto a Treviso il 12.1.1981 ai nn.909/714 (ALL.8).



Dario Sossai

geometra

Inoltre, si segnala che con il succitato atto viene specificato che l'ingresso carraio alle unità in oggetto avviene attraverso il mp 723 e quello pedonale avviene attraverso l'area scoperta di cui al mp 728, di proprietà di terzi ed estraneo alla procedura.

Oltre a quanto sopra elencato, è stato accertato che non risulta necessaria la costituzione di ulteriori servitù.

15

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 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 di proprietà dell'ESECUTATO **per l'intero del diritto** ed attualmente sono in uso allo stesso ed ai suoi familiari; 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*



Dario Sossai

geometra

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 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 consentono 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*



Dario Sossai

geometra

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 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.



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

- Comparabile A, compravenduto ad € 100.000,00 il 6.10.2022, rep.1717 a firma del Notaio Francesco Illuzzi;
- Comparabile B, compravenduto ad € 115.000,00 il 11.5.2022, rep.226202 a firma del Notaio Gianluca Forte;

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 AREA CORTILIZIA E GARAGE			
MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 100.000,00	€ 115.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]</small>	67,15	78,30	74,80
SUP. SECONDARIA [mq] <small>[ingressi, vani scala, sottotetti]</small>	0,00	8,70	0,00
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[porticati, garage, posti auto coperti]</small>	40,50	24,90	14,70
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	22,40	8,15	16,50
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	63,80	0,00	106,00

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagno, camere]</small>	1,00		
SUP. SECONDARIA [mq] <small>[magazzino, cantina, ripostiglio]</small>	0,70		
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[garage, posti auto coperti]</small>	0,40		
SUP. TERRAZZE/LOGGE/PORTICI [mq]	0,20		
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	0,01		
SUP. COMM. [mq]	88,47	95,98	85,04
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 1.130,35	€ 1.198,17	

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

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

ANALISI PREZZI MARGINALI		
PREZZO MARGINALE	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]</small>	€ 1.130,35	€ 1.130,35
SUP. SECONDARIA [mq] <small>[ingressi, vani scala, sottotetti]</small>	€ 791,25	€ 791,25
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[porticati, garage, posti auto coperti]</small>	€ 452,14	€ 452,14
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 226,07	€ 226,07
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 11,30	€ 11,30

19

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.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI	
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PREZZO [€]	€ 100.000,00	€ 115.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]</small>	€ 8.647,19	-€ 3.956,23
SUP. SECONDARIA [mq] <small>[ingressi, vani scala, sottotetti]</small>	€ -	-€ 6.883,85
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[porticati, garage, posti auto coperti]</small>	-€ 11.665,23	-€ 4.611,84
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	-€ 1.333,82	€ 1.887,69
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 477,01	€ 1.198,17
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ 96.125,15	€ 102.633,95

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



Dario Sossai

geometra

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.

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.

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



Dario Sossai

geometra

contesto urbanistico posto in relazione all'effettivo *affaccio* rispetto alle aree circostanti ed il loro stato manutentivo esterno. Infatti, il *subject*, oltre ad essere collocato all'estremità di una via chiusa ed avere affacci limitati da altre costruzioni vicine, presente uno stato di manutenzione evidentemente inferiore ai due comparabili, pertanto, si è ritenuto di adottare una scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre - ottimo), attribuendo un coefficiente 1 (mediocre) al *subject* ed i coefficienti 3 e 4 ai comparabili A e B.

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 96.125,15	€ 102.633,95	-
CONT.URB. / ESP.AFFACCIO [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	3	4	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	
CONTESTO URBANISTICO / ESPOSIZIONE AFFACCIO	€ 6.508,79

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.



Dario Sossai

geometra

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 96.125,15		€ 102.633,95
c.urb / esp.aff. [€]	(3-4)	-€ 13.017,59	(3-1)	-€ 19.526,38
VALORE CORRETTO [€]		€ 83.107,56		€ 83.107,56

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 oggetto di causa viene stimato pari ad € 83.107,56, che corrisponde ad un valore unitario di superficie commerciale (mq 85,04) pari ad € 977,28.

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 -14%
- STATO D'USO E MANUTENZIONE -5%

Totale percentuale -29%



Dario Sossai
geometra

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 59.006,36, arrotondato ad € **59.000,00** (cinquantanovemila/00).

In fede

Treviso, li 6.1.2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

23

