

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 29/2023

1

Giudice esecutante: Dott.ssa Paola TORRESAN

Prossima udienza: 15.5.2024 ore 10.40

Promossa da:

- ORGANA SVP SRL

Contro:

- [REDACTED] (Esecutato)

E con l'intervento di:

- [REDACTED] – [REDACTED]
[REDACTED]



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	11
6) SERVITU'	12
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	12
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	13
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	13
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	20



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Paola TORRESAN, con decreto di nomina emesso in data 5.12.2023, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 12.12.2023, 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'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso e l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Treviso, 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 e procedeva al sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 18.3.2024, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

COMUNE DI TREVISO

C.U. sez. D – foglio 4 / C.T. foglio 22

- Mp 680 sub 7 (appartamento P2 con magazzino S1)
- Mp 678 sub 5 (garage PT)



Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il compendio pignorato viene localizzato nel Comune di Treviso, in Via Giovanni Pozzobon al civico 9, interno 7, e viene catastalmente così identificato:

Comune di Treviso (TV) (ALL.1)

CATASTO TERRENI – foglio 22

- mp 680 – Ente Urbano, are 03, ca 00;

- mp 678 – Ente Urbano, are 18, ca 18

N.C.E.U. – sez. D - foglio 4

- mp 680 sub 7, cat. A/3, cl.3, 4,5 vani, mq 106, RC €336,99, PS1-2;

- mp 678 sub 5, cat. C/6, cl.3, 12 mq, RC: €35,95, PT;

è compresa la comproprietà sulle pertinenze comuni del fabbricato, tra cui l'ingresso, il vano scala, il corridoio al PT e l'area esterna del fabbricato di cui al mp 678 sub 9 di 1.705 mq e comune a tutti gli alloggi del fabbricato, come meglio specificato all'art.1 dell'atto di provenienza (ALL.2).

La porzione abitativa (appartamento al 2°P - mp 680 sub 7) confina a NORD, EST ed OVEST con la proiezione dell'area scoperta condominiale, a SUD con il vano scala condominiale e con il sub 8, SOPRA con la copertura e SOTTO con il sub 4.

Il magazzino al piano sotto strada (mp 680 sub 7) confina a NORD e ad EST con l'area scoperta, a SUD con un altro magazzino (sub 2), ad OVEST con il corridoio condominiale, e SOPRA con un'altra unità abitativa.



Dario Sossai

geometra

Il garage su corpo staccato al piano terra (mp 678 sub 5) confina a NORD e ad OVEST con l'area scoperta, a SUD con il sub 4 e ad EST con il mappale 1215.

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 Cessione in Proprietà di alloggio di edilizia residenziale pubblica del 16.3.2000 rep.83243, a firma del notaio Enrico Fumo, trascritto a Treviso il 17.3.2000 ai nn.10942/7880, nel quale vengono citati come oggetto di cessione i mappali in oggetto (ALL.2). Si segnala che con il medesimo atto (art.2) è stato costituito un **diritto di abitazione dell'alloggio** (mp 680 sub 7), “vita natural durante”, a favore di un terzo estraneo alla procedura, quale assegnatario dell'alloggio, il quale, tuttavia, risulta **deceduto a Treviso in data 5.4.2019** (ALL.3);

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 l'esecutato e gravanti i beni in oggetto:

- ISCRIZIONE del 5.5.2009 nn.16092/3640: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (€ 270.000,00, di cui capitale € 150.000,00) - Atto notarile pubblico del notaio Acconcia Oleg Nicola, rep.106141 del 21.4.2009 a favore di VENETO



Dario Sossai

geometra

BANCA SPA con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia;

- ISCRIZIONE del 10.11.2020 nn.36985/6117: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (€ 4.000,00, di cui capitale € 1.952,83) - Atto del Tribunale di Treviso, rep.1260 del 29.3.2018 a favore di terzo con domicilio eletto presso Avv. Giuseppe Campo in Treviso, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia;
- ISCRIZIONE del 24.11.2020 nn.38751/6463: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (€ 5.000,00, di cui capitale € 1.727,00) - Atto del Giudice di Pace di Treviso, rep.934 del 8.6.2020 a favore di terzo con domicilio eletto presso Avv. Tizia Iannuzzi in Treviso, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia;
- TRASCRIZIONE del 7.2.2023 nn.4504/3257: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 5.1.2023 rep.8288 a favore di ORGANA SVP SRL con sede in Conegliano, contro l'ESECUTATO e gravante sul bene oggetto di perizia.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di perizia rappresentano un'unità abitativa con magazzino, posti rispettivamente ai piani secondo e seminterrato di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, ed un garage pertinenziale su altro e vicino corpo di fabbrica.

Il tutto è sito in Via Giovanni Pozzobon del Comune di Treviso, al civico 9, interno 7.

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



7

Il complesso condominiale, denominato “Condominio Nove”, è coordinato dal regolamento e dalle relative tabelle millesimali (ALL.4), che assegnano ai beni in oggetto la quota di 119,27/1000 di proprietà generale e 167,12/1000 relativamente al vano scala condominiale. Inoltre, si rappresenta che sulla base della documentazione fornita dall’attuale Amministratore di condominio (ALL.5), il costo d’esercizio relativo al compendio pignorato ammonta mediamente a circa € 800.00 e le spese condominiali insolute relative agli ultimi tre esercizi ammontano a circa € 3.500,00.

I beni sono accessibili attraverso l’area scoperta condominiale e dal vano scala dell’edificio si possono raggiungere sia i locali abitativi al secondo piano, sia il magazzino posto al piano seminterrato. L’edificio risulta sprovvisto di ascensore.



Dario Sossai

geometra

I locali abitativi, accessibili dal pianerottolo del secondo piano, risultano i seguenti: un ingresso, un soggiorno servito da una terrazza, un cucinino, un disimpegno, tre camere da letto ed un bagno.

Per quanto riguarda le finiture, in parte vetuste e presumibilmente risalenti all'epoca di prima edificazione (1946-48), ma rinvenute in buone condizioni di manutenzione, si rileva che le pavimentazioni di tutti i locali sono realizzate in varie tipologie di piastrelle di gres ceramico, alla pari dei rivestimenti del bagno, mentre i serramenti interni, anch'essi dell'epoca, sono in legno, mentre quelli esterni sono costituiti da telaio in legno con vetro singolo e persiane in pvc ed un ulteriore serramento in alluminio e vetro installato sul filo esterno della muratura, il tutto in discrete condizioni di conservazione, tenuto conto del loro grado di vetustà.

Per quanto riguarda l'impiantistica, si segnala un altrettanto discreto stato di manutenzione, con l'impianto di riscaldamento composto da una caldaia posta nella terrazza, alimentata a gas metano e collegata a dei termosifoni dislocati nei vari locali, mentre l'impianto elettrico è collegato ad un contatore ENEL posto nel corridoio comune al piano sotto strada e l'impianto di approvvigionamento idrico è collegato alle condotte comunali e/o consortili.

Nell'ambito del piano seminterrato dell'edificio si trova il locale magazzino, per il quale si rileva uno stato di



Dario Sossai

geometra

conservazione e manutenzione in linea sia con la destinazione d'uso del locale, sia con il contesto condominiale in cui è inserito, con serramenti dell'epoca, pavimentazione in calcestruzzo e murature intonacate.

Infine, in un corpo di fabbrica staccato avente strutture in muratura intonacata e portoni in lamiera verniciata, trova collocazione il garage pertinenziale, che il giorno del sopralluogo si presentava parzialmente costipato di materiale vario, ma in apparenti discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Complessivamente il lotto in oggetto si presenta in discrete condizioni conservative e, per quanto potuto accertare, non necessita di urgenti interventi di manutenzione, ma per una maggiore comprensione dello stato di fatto, si rimanda alla consultazione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata ed alla seguente tabella che rappresenta le superfici di ogni singolo locale e la superficie lorda dell'immobile.

	mappali	piano	locale/area	superficie locali interni	superficie lorda
LOTTO UNICO	680 sub 7	secondo	ingresso	2,90	96,20
			soggiorno	18,70	
			cucinino	4,60	
			disimpegno	4,40	
			camera	22,50	
			camera	9,00	
			camera	14,60	
			bagno	5,30	
			terrazza	6,50	
	seminterrato	magazzino	17,10	24,50	
678 sub 5	terra	garage	12,00	13,90	
totale [mq]				117,60	141,30

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 Treviso e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento "SOTTOZONA B.3.67" regolamentata dall'art.59 delle N.T.O. Inoltre, oltre ad aver accertato che **il complesso di cui fanno parte i beni pignorati è stato realizzato in edilizia residenziale pubblica**, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie (ALL.6):

- C.E. n.1946_spec.2/10/46 del 2.4.1947, relativamente a "costruzione tre fabbricati d'abitazione" (abitazione e magazzino) con allegate le tavole progettuali dello stato autorizzato;
- Agibilità n.1949_agib.5/49 del 1.2.1949;
- C.E. n.1961_spec.22/7/61 del 7.4.1961, relativamente a "nuova costruzione magazzini" (garage) con allegate le tavole progettuali dello stato autorizzato;
- Agibilità n.1961_agib.224/61 del 20.9.1961;
- A.E. n.28/1-83 del 14.1.1983, relativamente alla manutenzione straordinaria dell'edificio ad uso abitativo;
- D.I.A. 1710/02/AE del 22.10.2002, relativamente alla manutenzione straordinaria dell'edificio ad uso garage;
- D.I.A. 817/03/AE del 23.5.2003, relativamente alla manutenzione straordinaria dell'edificio ad uso abitativo;

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alle succitate C.E. e per quanto potuto accertare in sede di



Dario Sossai

geometra

sopralluogo, sono state rilevate alcune differenze dimensionali di tutto l'alloggio che sono da ritenersi contenute nelle tolleranze ammesse dalla norma e la realizzazione di una tramezzatura nel locale soggiorno per il ricavo del cucinino.

Inoltre, si rileva che la terrazza è stata completamente tamponata con una struttura vetrata in alluminio e ciò non risulta né autorizzato, né autorizzabile, pertanto viene prevista la rimozione dell'opera.

Ciò premesso, accertato che tali difformità non pregiudicano, e non pregiudicavano, i requisiti normativi vigenti, il sottoscritto ritiene che la loro regolarizzazione possa avvenire attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, il tutto sostenendo i seguenti e presunti costi:

1. Pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne e prospettiche, a corpo €5.000,00 (oltre oneri fiscali);
2. Diritti, sanzioni, oneri, a corpo € 600,00;
3. Rimozione vetrate terrazza, a corpo € 500,00;

Il tutto per un totale complessivo di circa € 6.000,00 (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 sia a causa della mancanza in atti dell'elaborato planimetrico dell'intero complesso edilizio e del



Dario Sossai

geometra

relativo elenco subalterni, sia a causa delle difformità rilevate in ambito urbanistico, ma rendono comunque chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.

Ciò premesso, il sottoscritto non ha ritenuto di procedere ad un adeguamento della documentazione, in quanto ritiene opportuno che tale regolarizzazione sia preceduta da quella urbanistico-edilizia, bensì ha ritenuto di quantificare il costo presunto per l'aggiornamento documentale, come di seguito quantificato:

1. Spese tecniche per pratica DOCFA, compresa quota parte dell'elaborato planimetrico dell'intero complesso a corpo € 1.200,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti catastali € 300,00

Il tutto si riassume in totale € 1.500,00

6) SERVITU'

Dalle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari non è stata rinvenuta alcuna specifica trascrizione di servitù in capo al bene in oggetto e sulla base di quanto rilevato nel corso del sopralluogo non se ne ravvisa la sussistenza e/o la necessità di costituirne.

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 l'immobile oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.



Dario Sossai

geometra

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili risultano di proprietà dell'ESECUTATO per l'intero del diritto ed attualmente sono occupati ed in uso a terzi in forza di contratto di locazione stipulato in data 15.8.2020, registrato a Treviso in data 11.9.2020 (anteriormente alla trascrizione dell'atto di pignoramento - 7.2.2023) con n.10164 serie 3T (ALL.7) ed avente durata dal 15.8.2020 al 14.8.2025, con rinnovazione automatica di due anni, salvo disdetta con preavviso di almeno sei mesi.

Il canone annuo viene indicato in complessivi € 4.800,00 (€400,00/mese), che sulla base della consistenza superficaria, della collocazione del compendio, del suo stato conservativo e delle caratteristiche del complesso condominiale in cui è inserito, risulta in linea con gli attuali valori di mercato.

Infine, per quanto riguarda la divisibilità, tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione d'uso dell'immobile in oggetto, appare evidente l'impossibilità di ipotizzare un suo frazionamento in più lotti vendibili.

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*



Dario Sossai

geometra

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 acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono 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* 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



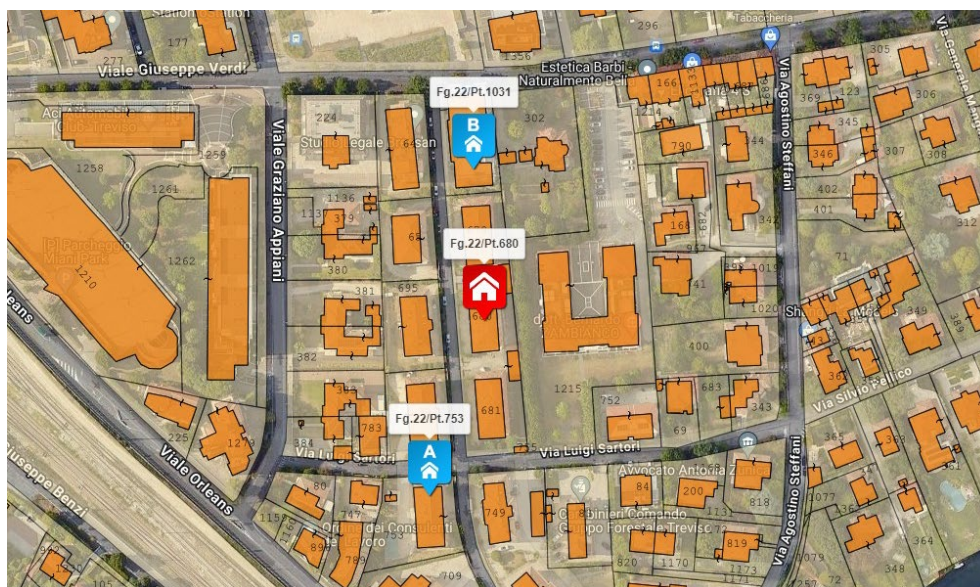
Dario Sossai

geometra

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 immobili, 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.

15



- Comparabile A, compravenduto ad € 125.000 il 9.6.2023, rep.4969 a firma del Notaio Chiara Ferretto;
- Comparabile B, compravenduto ad € 120.000 il 31.5.2023, rep.6057 a firma del Notaio Michele Manente;

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

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 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.

16

APPARTAMENTO P2 CON MAGAZZINO E GARAGE PERTINENZIALI			
MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 125.000,00	€ 120.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	100,70	119,40	96,20
SUP. ACCESSORIA [mq] [porticati, garage, posti auto coperti]	21,30	7,90	38,40
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	3,80	7,70	6,70

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	1,00		
SUP. ACCESSORIA [mq] [porticati, garage, posti auto coperti]	0,40		
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	0,20		
SUP. COMM. [mq]	109,98	124,10	112,90
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 1.136,57	€ 966,96	

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] <small>[cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]</small>	€ 966,96	€ 966,96
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[porticati, garage, posti auto coperti]</small>	€ 386,78	€ 386,78
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 193,39	€ 193,39

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 [€]	€ 125.000,00	€ 120.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]</small>	-€ 4.351,33	-€ 22.433,52
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[porticati, garage, posti auto coperti]</small>	€ 6.614,02	€ 11.796,94
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 560,84	-€ 193,39
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ 127.823,53	€ 109.170,02

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai prezzi 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.

Però, c'è da considerare che in linea teorica i valori corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere tra loro o



Dario Sossai

geometra

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 degli immobili comparabili e confrontate con quelle dell'immobile da stimare, è emerso che la principale, e la più probabile, differenza qualitativa riguarda la loro *accessibilità*, tenuto conto della possibilità di accesso all'area scoperta condominiale con mezzi a motore, infatti, il subject ed il comparabile A dispongono di tale utile caratteristica, mentre il comparabile B dispone di una limitata area scoperta condominiale che non offre spazi di sosta e manovra.

Ciò premesso, assumendo una scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre-ottimo), viene attribuito un coefficiente 3 (discreto)



Dario Sossai

geometra

al compendio oggetto di valutazione ed al comparabile A ed un coefficiente 1 (mediocre) al comparabile B.

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 127.823,53	€ 109.170,02	-
ACCESSIBILITA' <small>[5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]</small>	3	1	3

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	
ACCESSIBILITA'	€ 9.326,75

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'unità pignorata.

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 127.823,53		€ 109.170,02
accessibilità [€]	(3-3)	€ -	(3-1)	€ 18.653,51
VALORE CORRETTO [€]		€ 127.823,53		€ 127.823,53

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 **€ 127.823,53**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di **€/mq 1.132,18**.



Dario Sossai

geometra

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 | -6% |
| - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE | -3% |
| - STATO D'USO E MANUTENZIONE | -2% |

Totale percentuale **-21%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 100.980,59 arrotondato ad € **101.000,00** (centounomila/00).

In fede

Treviso, li 2.4.2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

