

*Dario Sossai*  
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 392/2022

1

Giudice esecutante: Dott. Leonardo BIANCO

Prossima udienza: 15.5.2024 ore 11.00

Promossa da:

- IFIS NPL SERVICING SPA per

Contro:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Esecutato)

E con l'intervento di:

- 



# *Dario Sossai*

## geometra

### Sommario

<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI</b> .....	4
<b>3) DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	7
<b>4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA</b> .....	10
<b>5) CONFORMITA' CATASTALE</b> .....	12
<b>6) SERVITU'</b> .....	12
<b>7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO</b> .....	13
<b>8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b> .....	13
<b>9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE</b> .....	14
<b>10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE</b> .....	20



# *Dario Sossai*

## geometra

### **PREMESSA**

Il G.E. Dott. Leonardo BIANCO, con decreto di nomina emesso in data 30.9.2023, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 6.10.2023, 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 Carbonera, 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 16.1.2024, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

### COMUNE DI CARBONERA

#### C.U. sez. D – foglio 3 / C.T. foglio 15

- Mp 1500 sub 46 (47 graffato), 27 e 35 (appartamento PT con corte esclusiva + garage PS1 + magazzino PS1);
- Mp 1475 sub 50 (locale autoclave-pompe idrauliche);
- Mp 1502 sub 1 e 2, Mp 1503 sub 1, 2 e 3, Mp 1504 sub 1, 2 e 3 (posti auto scoperti);
- Mp 1381 e 1401 (area di manovra).

---

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

### 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il compendio pignorato viene localizzato nel comune di Carbonera, località Biban, in parte in via degli ex Internati al civico 5, dove si trovano le unità di cui al mp 1500 (alloggio, garage e magazzino), ed in parte in via Donatori del Sangue, lungo la quale vengono localizzati i posti auto scoperti, l'area di manovra ed il locale autoclave posto al piano interrato dell'edificio di cui al mp 1475.

Il tutto viene catastalmente così identificato:

Comune di Carbonera (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 15 (ALL.1)

- mp 1500 – Ente Urbano, are 10, ca 73;
- mp 1475 – Ente Urbano, are 23, ca 44;
- mp 1502 – Ente Urbano, are 00, ca 25;
- mp 1503 – Ente Urbano, are 00, ca 37;
- mp 1504 – Ente Urbano, are 00, ca 40;
- mp 1381 – semin.arbor. 2, are 02, ca 63, RC €2,30, RA €1,29;
- mp 1401 – semin.arbor. 2, are 03, ca 49, RC €3,05, RA €1,71;

N.C.E.U. – sez. D - foglio 3 (ALL.2)

- mp 1500 sub 46 (47 graffato), cat. A/2, cl.2 ,1,5 vani, mq 36, RC €143,32, PT;
- mp 1500 sub 27, cat. C/6, cl.2, mq 13, RC €24,17, PS1;
- mp 1500 sub 35, cat. C/2, cl.2, mq 3, RC €5,27, PS1;
- mp 1475 sub 50, cat. C/2, cl.1, mq 18, RC €26,96, PS1, b.c.c.;
- mp 1502 sub 1, cat. C/6, cl.1, mq 13, RC €20,14, PT;
- mp 1502 sub 2, cat. C/6, cl.1, mq 13, RC €20,14, PT;
- mp 1503 sub 1, cat. C/6, cl.1, mq 13, RC €20,14, PT;

---

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

- mp 1503 sub 2, cat. C/6, cl.1, mq 13, RC €20,14, PT;
- mp 1503 sub 3, cat. C/6, cl.1, mq 13, RC €20,14, PT;
- mp 1504 sub 1, cat. C/6, cl.1, mq 13, RC €20,14, PT;
- mp 1504 sub 2, cat. C/6, cl.1, mq 13, RC €20,14, PT;
- mp 1504 sub 3, cat. C/6, cl.1, mq 13, RC €20,14, PT;

è compresa la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui al mp 1500 (dal sub 1 al sub 7), come elencati nell'atto di provenienza (ALL.3), e sulle parti comuni del fabbricato di cui al mp 1475 (sub 24, 34 e 50) ai sensi degli artt.1117 e ss. c.c..

Il mp 1500 sub 46 (47 graffato) (abitazione con corte esclusiva) confina a NORD con il sub 44 (45gr), a SUD con il sub 48 (49gr), ad EST con il sub 3, ad OVEST con mp 1418, SOTTO con i sub 20, 21 e 22 e SOPRA con i sub 55 e 56.

Il mp 1500 sub 27 (garage) confina a NORD con il sub 28, a SUD con il sub 26, ad EST con il sub 2, ad OVEST con il terrapieno e SOPRA con il sub 42 (43gr).

Il mp 1500 sub 35 (magazzino) confina a NORD con il sub 3, a SUD e ad EST con il terrapieno, ad OVEST con altro magazzino e SOPRA con il sub 1.

Il mp 1475 sub 50 (locale pompe idrauliche) confina a NORD con il sub 1, a SUD e ad OVEST con il terrapieno, ad EST con il sub 42 e SOPRA con i sub 12 e 13.

Il mp 1502 confina a NORD e ad OVEST con il mp 1412 e a SUD e ad EST con il mp 1381.



# *Dario Sossai*

## geometra

Il mp 1503 confina a NORD con il mp 1412, a SUD e ad OVEST con il mp 1381 e ad EST con il mp 1383.

Il mp 1504 confina a NORD e ad OVEST con il mp 1394, a SUD con il mp 1399 e ad EST con il mp 1401.

Il mp 1381 confina a NORD con i mp 1502, 1412, 1503 e 1383, a SUD con i mp 1616, 1384 e 1385, ad EST con il mp 1533 e ad OVEST con il mp 1401.

Il mp 1401 confina a partire da NORD verso EST con i mp 1394, 1381, 1616, 1403, 1402, 1400, 1399 e 1504.

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

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati all'ESECUTATO per le seguenti quote di proprietà:

- per l'**intero** dei mp 1500 sub 46 (47gr), 27 e 35;
- per la quota di **2,10/1000** del mp 1475 sub 50;
- per la quota di **6,914484** dei mp 1381 e 1401;
- per la quota di **37,714** dei mp 1502 sub 1 e 2, mp 1503 sub 1, 2 e 3 e mp 1504 sub 1, 2 e 3;

il tutto in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del 10.8.2010 rep.195477 a firma del notaio Gianluca Forte, trascritto a Treviso il 17.8.2010 ai nn.31416/19479, nel quale vengono citati come oggetto di compravendita i mappali in oggetto (ALL.3).

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono



# *Dario Sossai*

## geometra

potute riscontrare le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro l'esecutato e gravanti i beni in oggetto:

- ISCRIZIONE del 17.8.2010 nn.31417/7092: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (€ 192.600,00, di cui capitale € 107.000,00) - Atto notarile pubblico del notaio Gianluca Forte, rep.195478 del 10.8.2010 a favore di VENETO BANCA SPA con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATO e gravante i beni di cui ai mp 1500 sub 46
- TRASCRIZIONE del 4.11.2022 nn.43616/30258: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 22.9.2022 rep.6021 a favore di AMCO A.M.C. SPA con sede in Napoli, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia.

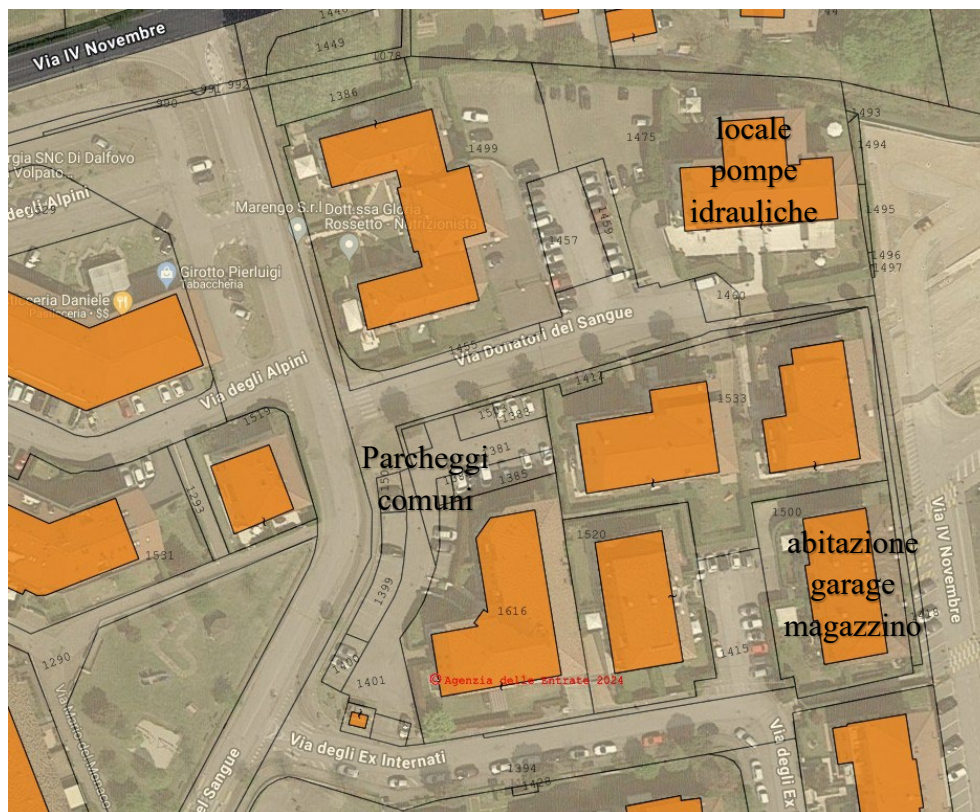
### **3) DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni oggetto di perizia rappresentano un'unità abitativa con relativa corte esclusiva, un magazzino ed un garage, posti rispettivamente ai piani terra ed interrato di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale sviluppato su tre piani fuori terra, sito in Via degli ex Internati del Comune di Carbonera, località Biban, al civico 5, oltre ad un locale tecnico di alloggiamento dell'autoclave posto al piano interrato di un fabbricato residenziale sito nella vicina Via Donatori del Sangue al civico 15 e otto posti auto e la relativa area di manovra di un parcheggio vicino.



# Dario Sossai

## geometra



8

Il complesso condominiale di cui fanno parte l'unità residenziale e le relative pertinenze (mp 1500 sub 46(47gr), 27 e 35) è denominato "Villa Giulia" ed è coordinato dal regolamento e dalle relative tabelle millesimali (ALL.4) allegate all'atto del 12.7.2001 rep.47045 a firma del notaio Roberto Ucci e trascritto a Treviso il 27.7.2001 ai nn.30978/22084, che assegnano ai beni in oggetto la complessiva quota di 37,714/1000, di cui 30,133/1000 all'alloggio, 1,995/1000 al magazzino e 5,586 al garage.

Inoltre, si rappresenta che sulla base della documentazione fornita dall'attuale Amministratore di condominio (ALL.5), il costo d'esercizio annuo relativo agli immobili pignorati





# *Dario Sossai*

## geometra

ammonta mediamente a circa € 500,00 e le spese condominiali insolute, allo stato, ammontano a circa € 6.000,00.

I beni sono accessibili attraverso il vialetto d'ingresso ed il vano scala condominiali e da quest'ultimo si possono raggiungere sia i locali abitativi al piano terra, sia i locali magazzino e garage entrambi posti al piano sotto strada.

L'unità abitativa, accessibile dal corridoio del piano terra, è composta da un monolocale servito dalla corte esclusiva, un disimpegno ed un bagno.

In ordine alle finiture dei locali, si rileva che le pavimentazioni sono realizzate in gres ceramico, 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 apparenti e sufficienti condizioni di conservazione.

Per quanto riguarda l'impiantistica, si segnala che l'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia installata nel locale bagno, alimentata a gas metano e collegata ai termosifoni opportunamente distribuiti nei vari locali.

L'impianto elettrico, interamente sottotraccia, è collegato ad un contatore ENEL, mentre l'impianto di approvvigionamento idrico è collegato alle condotte derivanti dal locale tecnico comune posto nell'edificio di cui al mp 1475 sub 50 nel quale sono installate le pompe idrauliche e l'autoclave.

Infine, in ordine al garage ed al magazzino posti al piano interrato dell'edificio, si rilevano le consuete caratteristiche



# Dario Sossai

## geometra

dimensionali e le ordinarie caratteristiche di finitura, con una pavimentazione in calcestruzzo lisciato, murature in cemento armato e/o muratura e portone metallico basculante.

Mentre, per quanto riguarda i posti auto di cui ai mappali 1502, 1503 e 1504, e la relativa area di manovra rappresentata dai mp 1381 e 1401, tutti in comproprietà con soggetti terzi estranei alla procedura, si segnala che essi fanno parte dell'intera area a parcheggio della lottizzazione compresa tra Via Donatori del Sangue e l'edificato ad EST, pertanto, ai fini della stima del valore dell'intero compendio come precedentemente elencato, tali aree saranno considerate quali arre comuni condominiali.

Complessivamente i beni appaiono in sufficienti condizioni 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 superficie di ogni singolo locale e la superficie lorda degli immobili.

LOTTO UNICO	mappale 1500	piano	locale/area	superficie locali interni	superficie lorda
	sub 46 (47 graff)	terra	monocale	19,80	33,60
disimpegno			3,00		
bagno			5,10		
corte esclusiva			-	32,00	
sub 27	interrato	garage	13,50	15,30	
sub 35		magazzino	3,45	5,00	
totale [mq]				44,85	85,90

#### 4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonera (TV) e dalla presa visione dei contenuti

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

del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento "ZONE CONSOLIDATE RESIDENZIALI" regolamentata dall'art.62 delle N.T.O..

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

Unità residenziale, garage e magazzino (mp 1500 sub 46 (47gr), 27 e 35):

- C.E. n.191 del 22.12.1999, relativamente a "*costruzione di fabbricato residenziale plurifamiliare di 20 alloggi*" e successiva D.I.A. in Variante prot.7073 del 26.4.2001 con allegati gli elaborati grafici dello stato autorizzato (ALL.6)
- Certificato di Abitabilità n.29 del 29.6.2001 (ALL.7);

Vano tecnico (mp 1475 sub 50):

- C.E. n.40 del 6.4.1998, relativamente a "*costruzione di fabbricato residenziale plurifamiliare di 18 alloggi*" e successiva C.E. in sanatori n.119 del 5.6.2000 con allegati gli elaborati grafici dello stato autorizzato (ALL.8)
- Certificato di Abitabilità n.47 del 4.9.2000 (ALL.9);

Aree a parcheggio (mp 1502, 1503, 1504, 1381 e 1401):

- Autorizzazione a Lottizzare n.131 del 9.12.1996, relativamente a "*piano di lottizzazione...*" e successiva C.E. n.23 del 7.2.1997 relativa alle opere di urbanizzazione primaria (ALL.10).



# *Dario Sossai*

## geometra

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati all'ultima D.I.A. in variante del 26.4.2001 e per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, non sono state rilevate difformità con l'attuale stato di fatto, fatta salva la rappresentazione di una nicchia nella parete del locale bagno in cui è installata la caldaia, che, di fatto, risulta tamponata e determina una variazione superficiera che rientra nelle tolleranze ammesse dalle norme.

Pertanto, i beni pignorati sono da ritenersi conformi alle norme urbanistico-edilizie vigenti.

### **5) CONFORMITA' CATASTALE**

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

### **6) SERVITU'**

Dai rilievi eseguiti presso i beni in oggetto e dalle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari, sono stati riscontrati i seguenti atti:

- Convenzioni con il Comune di Carbonera del 8.11.1996 rep.75707-8, a firma del notaio Enrico Fumo, di cui la prima trascritta a Treviso il 19.11.1996 ai nn.30374/21725 e la seconda registrata a Treviso il 13.11.1996, aventi ad oggetto la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune di Carbonera e l'obbligo di partecipare pro-quota alle spese di



# *Dario Sossai*

## geometra

gestione delle aree e del sistema idrico della lottizzazione

(ALL.11);

- Servitù di elettrodotto a favore di ENEL del 12.5.2008 rep.9, ai rogiti della Provincia di Treviso e trascritta a Treviso il 9.6.2008 ai nn.22504-9/14152-7.

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

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

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Carbonera, 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 le seguenti quote di proprietà:

- per l'**intero** dei mp 1500 sub 46 (47gr), 27 e 35;
- per la quota di **2,10/1000** del mp 1475 sub 50;
- per la quota di **6,914484/1000** dei mp 1381 e 1401;
- per la quota di **37,714/1000** dei mp 1502 sub 1 e 2, mp 1503 sub 1, 2 e 3 e mp 1504 sub 1, 2 e 3.

Attualmente i beni di cui al mappale 1500 sono occupati ed in uso a terzi in forza di contratto opponibile alla procedura stipulato in data 14.11.2016 e registrato a Treviso in data 15.11.2016 con n.10435 S3T (ALL.12) ed avente durata dal 1.12.2016 al 30.11.2020, con rinnovazione automatica ogni



# *Dario Sossai*

## geometra

quattro anni, salvo disdetta con preavviso di almeno tre mesi.

Pertanto, la prossima scadenza è fissata al 30.11.2024.

Il canone annuo viene indicato in complessivi € 3.000,00 (€250,00/mese), che sulla base della limitata consistenza superficiaria, della collocazione e dello stato conservativo dell'immobile, 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 interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un*



# *Dario Sossai*

## geometra

*acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".*

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 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.

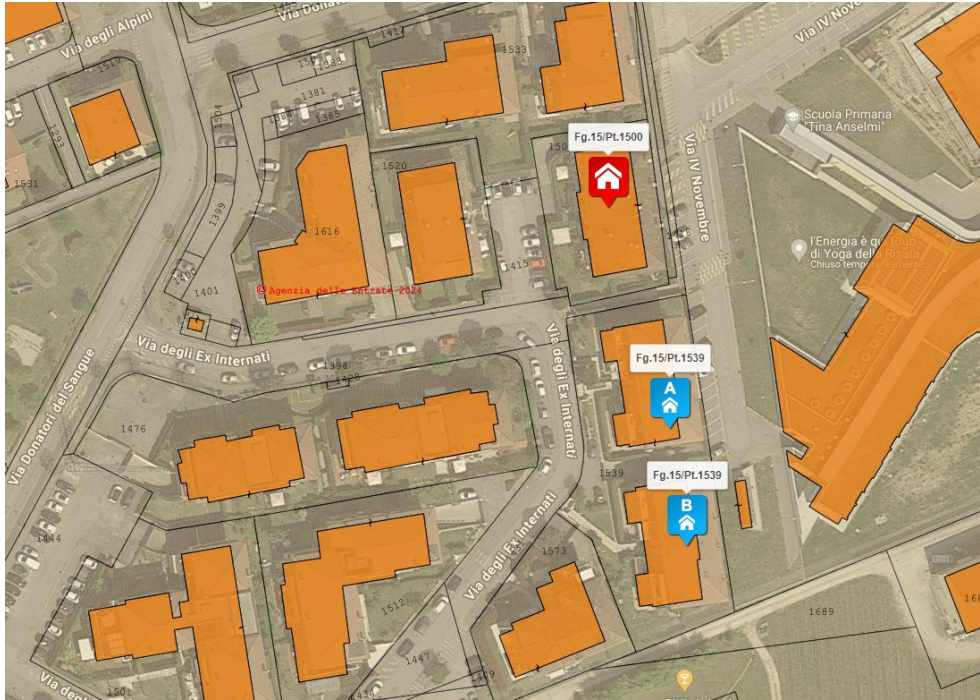
Le indagini di mercato sono state svolte mediante l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, a seguito delle quali sono stati individuati due immobili, siti nel complesso condominiale confinante



# Dario Sossai

## geometra

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 € 150.000 il 10.1.2023, rep.214283 a firma del Notaio Antonio Gagliardi;
- Comparabile B, compravenduto ad € 90.000 il 5.12.2023, rep.7911 a firma del Notaio Luigi Manganiello;

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





# Dario Sossai

## geometra

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.

17

ABITAZIONE CON GARAGE, MAGAZZINO E CORTE ESCLUSIVA			
<b>MARKET COMPARISION APPROACH</b>			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 150.000,00	€ 90.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	63,00	49,10	33,60
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	43,60	17,20	25,30
SUP. CORTE ESCLUSIVA [mq]	115,00	53,00	32,00

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	1,00		
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	0,40		
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	0,10		
SUP. COMM. [mq]	91,94	61,28	46,92
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 1.631,50	€ 1.468,67	

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.

ANALISI PREZZI MARGINALI		
PREZZO MARGINALE	p(...)A	p(...)B
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	€ 1.468,67	€ 1.468,67
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	€ 587,47	€ 587,47
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 146,87	€ 146,87



# Dario Sossai

## geometra

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.

18

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI	
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PREZZO [€]	€ 150.000,00	€ 90.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	-€ 43.178,85	-€ 22.764,36
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	-€ 10.750,65	€ 4.758,49
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	-€ 12.189,95	-€ 3.084,20
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ <b>83.880,55</b>	€ <b>68.909,92</b>

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 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



# Dario Sossai

## geometra

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 differenza qualitative riguarda il numero dei vani camera di cui dispongono gli immobili,

Infatti, i comparabili A e B dispongono rispettivamente di due ed una camera da letto, a differenza del subject che ne è sprovvisto, in quanto concepito e strutturato quale monocale.

Perciò, assumendo quali coefficienti il numero dei vani camera di ogni immobile, 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.

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 83.880,55	€ 68.909,92	-
N° VANI CAMERA	2	1	0
SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA			
VANO CAMERA			€ 14.970,63

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

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 ipotizzata.

20

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 83.880,55		€ 68.909,92
vano camera [€]	(0-2)	-€ 29.941,25	(0-1)	-€ 14.970,63
<b>VALORE CORRETTO [€]</b>		<b>€ 53.939,30</b>		<b>€ 53.939,30</b>

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 compendio in oggetto viene stimato pari ad € **53.939,30**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di €/mq **1.149,60**.

### 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 -5%



*Dario Sossai*  
geometra

- SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE -10%
- STATO DI POSSESSO -3%
- STATO D'USO E MANUTENZIONE -3%

Totale percentuale **-21%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 42.612,05, arrotondato ad € **43.000,00** (quarantatremila/00).

In fede

Treviso, li 28.3.2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

