

*Dario Sossai*  
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 411/2022

1

Giudice esecutante: Dott.ssa Paola TORRESAN

Prossima udienza: 20.3.2024 ore 10.10

Promossa da:

- [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] (ESECUTATO)

E con l'intervento di:

- [REDACTED]

## 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

<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI</b> .....	4
<b>2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI</b> .....	4
<b>3) DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	5
<b>4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA</b> .....	9
<b>5) CONFORMITA' CATASTALE</b> .....	10
<b>6) SERVITU'</b> .....	11
<b>7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO</b> .....	12
<b>8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b> .....	12
<b>9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE</b> .....	12
<b>10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE</b> .....	19



# *Dario Sossai*

## geometra

### **PREMESSA**

Il G.E. Dott.ssa Paola Torresan, con decreto di nomina emesso in data 8.9.2023, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 18.9.2023, 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 Montebelluna, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

Preso atto dei contenuti del quesito posto dal G.E., il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali, procedendo al sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 13.12.2023, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

### **COMUNE DI MONTEBELLUNA**

C.U. sez. F – foglio 3 / C.T. foglio 40

- Mp 926 sub 1 - (2<sub>graffato</sub>) - 3 (bifamiliare con area cortilizia e garage)



# *Dario Sossai*

## geometra

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

Il compendio viene localizzato nel Comune di Montebelluna, località San Gaetano, con l'accesso su una laterale di Via Torresan al civico 5, e viene catastalmente così identificato:

Comune di Montebelluna (TV) (ALL. 1)

CATASTO TERRENI – foglio 40

- mp 926 – Ente Urbano, are 4, ca 53;

N.C.E.U. – sez. F - foglio 3

- mp 926 sub 1 (sub 2 graffato), cat. A/3, cl.4, 7,5 vani, mq 165, RC €735,95, PT-1;

- mp 926 sub 3, cat. C/6, cl.5, mq 22, RC €95,44, PT;

L'intero compendio confina a NORD con il mappale 354, a SUD con il mappale 702, ad EST con il mappale 932 e ad OVEST con il mappale 701.

### **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 22.5.1996 rep.122367, a firma del notaio Batista Parolin, trascritto a Treviso il 24.5.1996 ai nn.13288/10209, nel quale vengono citati come oggetto di compravendita gli ex mappali 926 sub 1 e 2, i quali, a seguito di variazione del 9.12.2013 pratica n.TV0271741, hanno assunto l'attuale identificazione (mp926 sub 1 e 2 graffato e sub 3) (ALL. 2);



# *Dario Sossai*

## geometra

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 8.8.2008 nn.32476/7275: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (€ 360.000,00, di cui capitale € 200.000,00) - Atto notarile pubblico del notaio Andrea Marchio, rep. n.35287 del 6.8.2008 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia;
- ISCRIZIONE del 25.2.2019 nn.7091/1050: IPOTECA – RISCOSSIONE (€ 50.068,76, di cui capitale € 25.034,38) - Atto del 22.2.2019 rep. n.2669 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia;
- TRASCRIZIONE del 4.11.2022 nn.43614/30256: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 28.9.2022 rep.5853 a favore di [REDACTED] con sede in Napoli, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia.

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

Il compendio oggetto di perizia rappresenta un'unità abitativa sviluppata su due piani fuori terra, con relativa area cortilizia e garage pertinenziale. Il tutto è parte di un edificio bifamiliare



# *Dario Sossai*

## geometra

sito in Via Torresan del Comune di Montebelluna, località San Gaetano, al civico 5.



6

L'accesso al compendio avviene percorrendo la strada laterale a Via Torresan, identificata catastalmente dal mp 702, la quale conduce ai margini dell'area cortilizia, che misura una superficie di circa mq 340, circonda l'edificio su tre lati ed è tenuta in parte a giardino ed in parte ad area di sosta/manovra.

Attraverso il portico si accede ad un locale d'ingresso, dal quale è possibile raggiungere tutti gli altri locali di piano: una lavanderia, due locali multiuso (magazzini), un bagno ed il garage pertinenziale.

Dallo stesso vano d'ingresso, si sviluppa la scala che conduce ai locali abitativi posti al piano primo, la cui distribuzione ha origine dall'ampio disimpegno di arrivo al piano, che suddivide la zona giorno dalla zona notte.

La zona giorno è composta da un locale soggiorno ed un locale cucina, entrambi serviti da una terrazza che si affaccia su due



# *Dario Sossai*

## geometra

fronti, mentre la zona notte è composta da un altro disimpegno che collega tre camere, di cui una matrimoniale, ed un bagno.

Per quanto riguarda le finiture, riscontrate in discrete condizioni di manutenzione e conservazione generale, si rileva che le pavimentazioni al piano terra sono realizzate in piastrelle in gres ceramico di vari formati, mentre quelle al piano primo presentano una pavimentazione in laminato posta in sovrapposizione all'originaria pavimentazione sottostante, salvo quelle delle camere che risultano realizzate in listelli di legno (parchetti) e quelle del bagno anch'esse in gres ceramico.

I serramenti interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono costituiti da telaio in legno con vetro singolo ed esternamente persiane in pvc. Si segnala che i fori finestra del reparto notte, oltre all'ordinario serramento, sono dotati di un ulteriore serramento esterno costituito da telaio in alluminio e vetro.

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

Per quanto riguarda l'impianto termico, si rilevata che è composto da una caldaia a gas posta nel locale lavanderia al piano terra e collegata ai termosifoni dislocali in tutti i locali abitativi, mentre, in ordine all'impianto elettrico ed all'impianto



# *Dario Sossai*

## geometra

di adduzione idrica, si segnala il medesimo stato di manutenzione e conservazione.

Infine, in ordine all'area scoperta pertinenziale, si segnala che il giorno del sopralluogo, lungo il muro di recinzione che identifica il confine NORD del compendio, è stato rilevato un manufatto prefabbricato in lamiera grecata facente funzione di magazzino esterno ed avente dimensioni in pianta pari a ml 9 per ml 3,4 ed un'altezza da terra di circa ml 2,20, il quale, come meglio esplicitato al capitolo successivo, dovrà essere rimosso.

Tuttavia, i beni staggiati, nel loro complesso, risultano in buone condizioni di manutenzione, così come documentato nella DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata, alla quale si rimanda per una maggiore comprensione dello stato di fatto, mentre, in ordine alla superficie dei locali si riporta di seguito una tabella esplicativa.

<b>mappali 926</b>	<b>piano</b>	<b>locale/area</b>	<b>superficie locali interni</b>	<b>superficie terr.port.a.s.</b>
<b>sub 1 2 graffato</b>	terra	portico	-	37,00
		ingresso	15,40	
		lavanderia	6,90	
		magazzino	13,80	
		bagno	4,30	
		magazzino	19,20	
		area cortilizia	-	340,00
	primo	dismpegno	6,50	
		soggiorno	19,10	
		cucina	16,50	
		terrazzo	-	24,50
		disimpegno	3,60	
		camera	9,80	
		camera	10,80	
camera	19,20			
bagno	4,80			
<b>sub 3</b>	terra	garage	19,60	
<b>totale [mq]</b>			<b>169,50</b>	<b>401,50</b>

Sede Legale: Via IV Novembre 6 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: info@dariosossai.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267





# *Dario Sossai*

## geometra

### 4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento "Z.T.O. di tipo B1.2 – RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO" regolamentata all'art.17 delle N.T.O. Inoltre, oltre ad aver accertato che il fabbricato 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:

- Nulla Osta n.347/73 del 28.12.1973, relativamente alla costruzione di un "*...fabbricati a 2 appartamenti...*" con allegate le relative tavole grafiche (ALL.3);
- Dichiarazione di Agibilità del 19.12.1974 n.347/73 (ALL.4).

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alla succitata pratica edilizia e per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo sono state riscontrate differenze dimensionali contenute nella tolleranza normative, tali da non costituire difformità in relazione al titolo edilizio rilasciato, fatte salve le seguenti circostanze:

- la parete divisoria tra il locale garage e l'atrio d'ingresso non corrisponde a quanto rappresentato;
- il foro finestra del garage risulta disallineato di circa 15 cm rispetto a come risulta rappresentato nella tavola grafica;



# *Dario Sossai*

## geometra

- la struttura prefabbricata insistenze sull'area scoperta (magazzino) non è autorizzata.

Quanto sopra segnalato risulta in parte sanabile ed in parte non sanabile; infatti, in ordine alla parete interna ed all'incongruenza prospettica del foro finestra, si segnala la loro sanabilità mediante una pratica edilizia in sanatoria, mentre in ordine al manufatto, si deve constatare l'impossibilità di regolarizzazione e la conseguente e necessaria sua rimozione.

Alla luce di ciò, il sottoscritto ritiene che la regolarizzazione urbanistica dei beni possa avvenire attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e la contestuale rimozione della struttura metallica, il tutto sostenendo i seguenti e presunti costi:

1. S.C.I.A. in sanatoria per modifiche interne e prospettiche, a corpo €5.000,00 (oltre oneri fiscali);
2. Rimozione struttura metallica e trasporti a discarica, a corpo €500,00 (oltre oneri fiscali);
3. Diritti, sanzioni, oneri, a corpo € 600,00

Il tutto per un totale complessivo di circa € 6.100,00 (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



# *Dario Sossai*

## geometra

parzialmente in ordine, ma rende comunque chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.

Le difformità rilevate coincidono con le difformità rilevate in ambito urbanistico-edilizio, pertanto, considerato che le stesse non alterano l'effettiva consistenza dell'immobile, il sottoscritto non ha ritenuto di procedere ad un adeguamento della documentazione, ma di quantificare il costo presunto per l'aggiornamento documentale da svolgersi successivamente alla regolarizzazione urbanistica. Il presunto costo complessivo viene di seguito descritto e quantificato:

1. Spese tecniche per pratica DOCFA a corpo € 1.000,00 (oltre oneri fiscali)
2. Produzione Elaborato Planimetrico a corpo € 500,00 (oltre oneri fiscali)
3. Diritti catastali € 200,00

Il tutto si riassume in totale € 1.700,00

### **6) SERVITU'**

Dai rilievi eseguiti presso il compendio staggito è stato accertato che non risulta necessaria la costituzione di alcuna servitù, ma si segnala che lo stesso compendio gode di diritto di passaggio sulla strada di accesso al compendio in oggetto identificata dal mappale 702, come precisato agli artt.1 e 5 dell'atto di provenienza (ALL.2), oltre che sugli attuali mappali 1824 e 925 (ex mp 222/b e 223/d) che di fatto rappresentano il primo tratto della strada pubblica via Torresan.



# *Dario Sossai*

## geometra

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

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Montebelluna, presso gli uffici dell'Agencia 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**

12

I beni risultano di proprietà dell'ESECUTATO per l'intero del diritto ed attualmente sono in uso ai suoi familiari; infatti, svolti gli accertamenti presso l'Agencia delle Entrate, non risultano registrati contratti locazione relativi agli immobili pignorati, ma si segnala che l'ESECUTATO è deceduto in data 19.4.2023 (ALL.5).

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**

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*



# *Dario Sossai*

## geometra

*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 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



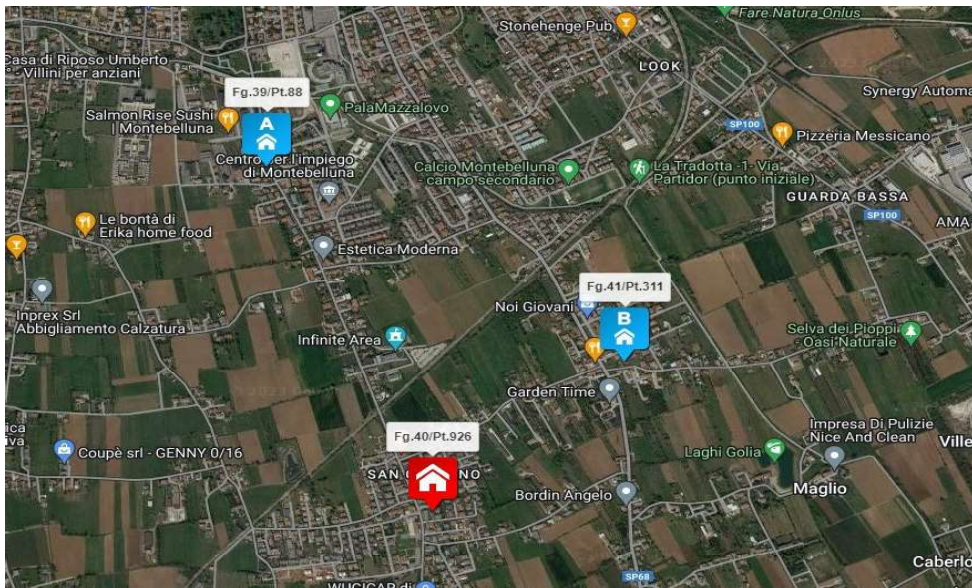
# Dario Sossai

## geometra

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 compendio periziato, effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso segmento di mercato dell'unità in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.

14



- Comparabile A, compravenduto ad € 275.000,00 il 20.10.2023, rep.273 a firma del Notaio Salvatore Pepe;
- Comparabile B, compravenduto ad € 130.000,00 il 19.5.2023, rep.22826 a firma del Notaio Edoardo Bernini.

Pertanto, alla luce dei dati emersi, si è ritenuto di appropiare alla stima adottando il Market Comparison Approach (MCA) ed



# Dario Sossai

## geometra

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

La tabella sottoesposta riassume i dati degli immobili comparabili presi a confronto ed i relativi indici mercantili di ragguaglio delle superfici, e determina, mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, il valore medio minimo ed il valore medio massimo della superficie commerciale.

ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON AREA CORTILIZIA E GARAGE			
MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 275.000,00	€ 130.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]</small>	126,90	80,40	113,80
SUP. SECONDARIA [mq] <small>[ingressi, vani scala, sottotetti]</small>	126,90	80,40	71,00
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[porticati, garage, posti auto coperti]</small>	0,00	0,00	22,90
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	0,00	2,30	61,50
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	573,00	6,50	190,00
SUP. AREA SCOPERTA/POSTO AUTO [mq]	300,00	100,00	150,00

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. AREA SCOPERTA/POSTO AUTO [mq]	0,10		
SUP. COMM. [mq]	251,46	147,21	201,86
<b>Valore Medio [€/mq comm.]</b>	<b>€ 1.093,61</b>	<b>€ 883,12</b>	

In via cautelativa si considera il valore medio minimo rilevato,



# Dario Sossai

## geometra

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] <small>[cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]</small>	€ 883,12	€ 883,12
SUP. SECONDARIA [mq] <small>[ingressi, vani scala, sottotetti]</small>	€ 618,19	€ 618,19
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[porticati, garage, posti auto coperti]</small>	€ 353,25	€ 353,25
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 176,62	€ 176,62
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 8,83	€ 8,83
SUP. AREA SCOPERTA/POSTO AUTO [mq]	€ 88,31	€ 88,31

16

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 [€]	€ 275.000,00	€ 130.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]</small>	-€ 11.568,90	€ 29.496,28
SUP. SECONDARIA [mq] <small>[ingressi, vani scala, sottotetti]</small>	-€ 34.556,57	-€ 5.810,94
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[porticati, garage, posti auto coperti]</small>	€ 8.089,40	€ 8.089,40
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 10.862,40	€ 10.456,17
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	-€ 3.382,36	€ 1.620,53
SUP. AREA SCOPERTA/POSTO AUTO [mq]	-€ 13.246,83	€ 4.415,61
<b>PREZZI CORRETTI [€/mq]</b>	<b>€ 231.197,14</b>	<b>€ 178.267,04</b>

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai valori degli immobili, si ottengono i valori corretti degli immobili comparabili che rappresentano il valore ipotetico dell'immobile da valutare come derivato dalle corrispondenti comparazioni con

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

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.

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, quali la loro localizzazione, il loro contesto urbanistico, l'affaccio rispetto agli ambienti circostanti e la vicinanza a servizi di prima necessità, e confrontate con



# Dario Sossai

## geometra

quelle dell'immobile da stimare, sono emerse alcune non trascurabili differenze.

Infatti, il subject presenta un livello qualitativo da ritenersi superiore al comparabile B, ma inferiore al comparabile A, cosicché, prendendo a riferimento una scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre – ottimo), possono essere attribuiti i relativi coefficienti come indicato nella seguente tabella.

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 231.197,14	€ 178.267,04	-
CONT.URB. / ESP.AFFACCIO / VIC.SERVIZI <small>[5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]</small>	4	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	
CONTESTO URBANISTICO / ESPOSIZIONE AFFACCIO / VICINANZA AI SERVIZI	€ 17.643,37

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.

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 231.197,14		€ 178.267,04
c.urb / esp.af. / v.serv [€]	(3-4)	-€ 17.643,37	(3-1)	€ 35.286,73
<b>VALORE CORRETTO [€]</b>		<b>€ 213.553,77</b>		<b>€ 213.553,77</b>



# *Dario Sossai*

## geometra

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 € **213.553,77**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di €/mq **1057,93**.

19

### **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 | -4%  |
| - STATO D'USO E MANUTENZIONE      | -2%  |

Totale percentuale **-16%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 179.385,16, arrotondato ad € **180.000,00** (centottantamila/00).

In fede

Treviso, lì 15.1.2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

