

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 490/2022

1

Giudice esecutante: Dott. Leonardo BIANCO

Prossima udienza: 3.10.2024 ore 12.00

Promossa da:

- [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] (ESECUTATO 1)
- [REDACTED] (ESECUTATO 2)
- [REDACTED] (ESECUTATO 3)

E con l'intervento di:

-

RELAZIONE PERITALE



Dario Sossai

geometra

Sommario

PREMESSA	3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	4
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	4
3) DESCRIZIONE DEI BENI	6
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	10
5) CONFORMITA' CATASTALE	13
6) SERVITU'	13
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	14
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	14
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	15
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	20



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott. Leonardo BIANCO, con decreto di nomina emesso in data 26.1.2024, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 1.2.2024, 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 Spresiano, 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 21.5.2024, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

COMUNE DI SPRESIANO

C.U. sez. A – foglio 9 / C.T. foglio 9

- Mp 109 sub 1-2 (unifamiliare con area cortilizia)



Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il compendio viene localizzato nel capoluogo del Comune di Spresiano, con l'accesso su via Cesare Battisti al civico 18, e viene catastalmente così identificato:

Comune di Spresiano (TV) (ALL. 1)

CATASTO TERRENI – foglio 9

- mp 109 – Ente Urbano, are 04, ca 71;

N.C.E.U. – sez. A - foglio 9

- mp 109 sub 1, cat. A/7, cl.1, 10 vani, mq 221, RC €1.032,91, PS1-T-1, Via Cesare Battisti;

- mp 109 sub 2, cat. F/1, area urbana, mq 471, Via Cesare Battisti;

L'intero compendio confina a NORD e ad EST con la via pubblica, a SUD con il mappale 119 e ad OVEST con il mappale 107.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà degli ESECUTATI per le seguenti quote di proprietà:

ESECUTATO 1: 1/6

ESECUTATO 2: 1/6

ESECUTATO 3: 4/6

il tutto in forza dei seguenti atti:

- Atto di Compravendita del 29.5.1979 rep.23833, a firma del notaio Rosanna Turchetto, trascritto a Treviso il 18.6.1979 ai nn.12467/10252, con il quale il coniuge



Dario Sossai

geometra

dell'ESECUTATO 3 e lui stesso, in regime di comunione dei beni, acquistano la piena proprietà (1/2 ciascuno) degli ex mappali 108, 109, 110 e 120 (ALL. 2);

- Accettazione Espresa di Eredità con atto del Tribunale di Treviso rep.2316 del 4.10.2018 (in morte del coniuge e padre degli ESECUTATI in data 18.2.2015), trascritto a Treviso il 21.12.2023 ai nn.47921/34558, in forza del quale gli ESECUTATI acquisiscono la quota di 1/6 ciascuno.

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 6.3.2004 nn.9828/2287: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (€ 400.000,00, di cui capitale € 200.000,00) - Atto notarile pubblico del notaio Francesca Ghilardi, rep. n.46665 del 3.3.2004 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Bologna, contro gli ESECUTATI 1 e 3, e gravante sui beni oggetto di perizia;
- ISCRIZIONE del 7.4.2006 nn.16874/4137: IPOTECA – GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (€ 18.000, di cui capitale € 14889,40) - Atto del 30.3.2006 rep. n.369 DEL Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED]



Dario Sossai

geometra

con sede in Bologna, contro l'ESECUTATO 3 e gravante sui beni oggetto di perizia;

- TRASCRIZIONE del 25.10.2007 nn.50887/27849: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 9.10.2007 rep.1859 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED]

SPA con sede in Bologna, contro l'ESECUTATO 3 e gravante sui beni oggetto di perizia;

- TRASCRIZIONE del 28.10.2013 nn.31348/21540: DOMANDA GIUDIZIALE – GIUDIZIO DIVISIONE EX ART.600 C.P.C. - atto del 29.6.2013 rep.6249 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Verona, contro l'ESECUTATO 3 e gravante sui beni oggetto di perizia;

- TRASCRIZIONE del 30.1.2023 nn.3434/2525: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 9.1.2023 rep.8154 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Roma, contro gli ESECUTATI 1, 2 e 3, e gravante sui beni oggetto di perizia.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio oggetto di perizia rappresenta un'abitazione di tipo unifamiliare sviluppata su 4 piani sfalsati, di cui due seminterrati e due fuori terra, con relativa area cortilizia pertinenziale. Il tutto viene localizzato nel capoluogo del Comune di Spresiano in via Cesare Battisti al civico 18.



Dario Sossai

geometra



7

L'accesso avviene attraverso l'area scoperta pertinenziale del compendio ed attraverso una breve rampa di scale che conduce ad un porticato, dal quale è possibile accedere ad i locali interni. Il piano d'ingresso è composto da un disimpegno, un locale cucina ed un soggiorno; quest'ultimo locale, il giorno risultava adibito a camera da letto e nel suo ambito è stato ricavato un locale wc.

Dal disimpegno d'ingresso è possibile accedere sia alla zona notte, sia ai locali seminterrati.

La zona notte, rialzata rispetto alla zona giorno, è composta da un disimpegno, un bagno, nel quale sono state rilevate infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura, e quattro camere da letto, di cui una servita da un'ampia terrazza ed una adibita a cucina.

I livelli seminterrati, invece, risultano composti da un bagno, un ampio locale magazzino-taverna, un locale ufficio-studio, un garage ed un ulteriore locale magazzino-taverna. Quest'ultimi

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

risultano in mediocre stato di manutenzione, in parte allo stato grezzo e con evidenti assorbimenti di umidità sulle murature perimetrali ed evidenti segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla sovrastante terrazza.

L'area cortilizia, che circonda l'edificio su tre lati, presenta un fondo in parte inghiaiato ed in parte con fondo in calcestruzzo liscio.

Per quanto riguarda le finiture dei locali interni si rileva che le pavimentazioni sono realizzate in parte in gres ceramico, in parte in listelli di legno, in parte in quadrotti di marmo ed in parte in calcestruzzo liscio, mentre i serramenti esterni dei piani fuori terra sono costituiti da telaio in legno con vetrocamera ed esternamente persiane in pvc e quelli dei piani seminterrati differiscono per il telaio in alluminio.

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 sufficienti condizioni di manutenzione.

Per quanto riguarda l'impianto termico, esso risulta composto da una caldaia a gas collegata a dei termosifoni distribuiti in quasi tutti i vani dell'immobile, ma, sulla base di quanto riferito dall'ESECUTATO 1, presente nel corso del sopralluogo, non risulta sufficientemente dimensionato per il fabbisogno di tutti i locali, tant'è che nella zona notte e nel locale taverna risultano installate delle stufe a pallet a supporto dell'impianto.



Dario Sossai

geometra

Mentre, in ordine all'impianto elettrico ed all'impianto di adduzione idrica, si segnala il medesimo e sufficiente stato di manutenzione e conservazione, con impianti in parte a vista ed in parte sottotraccia, segnalando altresì la presenza di un ordinario impianto di climatizzazione installato nella zona notte. Complessivamente, i beni in oggetto risultano in sufficienti condizioni di manutenzione, fatti salvi alcuni locali del piano seminterrato che si presentano in uno stato grezzo ed incompleti nelle finiture, così come desumibile dalla consultazione della 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 sulla base dello stato rilevato.

9

LOTTO UNICO	mappale 109	piano	locale/area	sup. NETTA	superficie aree cort.	
	sub 1 abitazione	terra-rialz.	portico		6,50	
ingresso				8,60	-	
cucina				20,10		
camera				21,90		
wc				2,15		
disimpegno				12,80		
camera				18,90		
camera				12,00		
terrazza				31,60		
camera				12,00		
cucina				19,10		
bagno				6,90	-	
seminter.			bagno		7,00	
			taverna		45,00	
			ripostiglio		25,00	
	garage/magazzino		29,40			
	magazzino		56,80			
sub 2 area cort.	terra	area scoperta		-	471,00	
totale [mq]				335,75	471,00	

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 Spresiano (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento denominata "Zone Residenziali Consolidate" e regolamentata dagli art.64, 65, 66 e 69 delle N.T.O. Inoltre, oltre ad aver accertato che il corpo di fabbrica di cui fanno parte i beni pignorati non è stato realizzato in edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata, è stata riscontrata la seguente ed unica pratica edilizia:

- Autorizzazione per Costruzioni Edilizie n.5 del 6.3.1971, relativamente alla "*demolizione e ricostruzione di un fabbricato*", con relativa tavola grafica dello stato autorizzato (ALL.3);
- Autorizzazione di Abitabilità del 28.12.1972 (ALL.4)

Dalla presa visione della tavola progettuale allegata alla succitata pratica edilizia e per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono state rilevate molteplici diversità con lo stato di fatto, che riguardano le dimensioni planimetriche di alcuni vani, la differente partizione e destinazione d'uso di alcuni locali, ripetute incongruenze prospettiche relative alla dimensione ed al posizionamento dei fori finestra perimetrali ed alcune differenze relative alle altezze nette di alcuni ambienti interni, con particolare riferimento ai locali dei piani interrati. Inoltre, si segnala che il parapetto murario della terrazza posto lungo il lato di edificio costruito a confine presenta un'altezza



Dario Sossai

geometra

inferiore rispetto a quelle assentite in sede di rilascio dell'Autorizzazione Edilizia. Il tutto viene sommariamente rappresentato nei grafici comparativi allegati (ALL.5).

In ordine a tali difformità, si ritiene che esse possano ritenersi in parte sanabili ed in parte non sanabili.

Infatti, relativamente alle differenti dimensioni planimetriche dei locali, che alla luce delle intervenute modifiche al T.U.E. rientrano nelle tolleranze costruttive ammesse, ed al differente posizionamento dei fori si prevede la loro sanabilità mediante la richiesta di rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria, mentre, in ordine all'altezza netta dei locali è possibile sia procedere mediante la presentazione di una pratica in sanatoria con l'applicazione delle sanzioni previste ed il versamento degli oneri urbanistici e/o mediante l'esecuzione di opere edilizie che ripristino le altezze assentite con il titolo edilizio rilasciato.

In ordine a tale ultima possibilità di regolarizzazione, 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



Dario Sossai

geometra

ed agli Uffici del Comune di Spresiano. 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 ritiene che la regolarizzazione urbanistica dei beni possa avvenire attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, da concordarsi con gli uffici preposti, e la eventuale e contestuale messa in pristino dei locali sulla base dell'effettivo stato autorizzato, tra cui l'innalzamento di alcuni pavimenti al piano interrato e l'elevazione del parapetto murario della terrazza.

Il tutto sostenendo i seguenti e presunti costi:

1. Demolizione opere murarie, ripristini murari, trasporti a discarica, a corpo € 20.000,00 (oltre oneri fiscali);
2. Pratica in sanatoria per modifiche interne, prospettiche e volumetriche, a corpo € 5.000,00 (oltre oneri fiscali);
3. Diritti, sanzioni, oneri, a corpo € 15.000,00



Dario Sossai

geometra

Il tutto per un totale complessivo di circa € 40.000,00 (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 in parte con le difformità dimensionali rilevate in ambito urbanistico-edilizio, pertanto, considerato che le difformità rilevate 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 pratiche DOCFA con costituzione nuova U.I. garage a corpo € 1.800,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti catastali € 200,00

Il tutto si riassume in totale € 2.000,00

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso il bene in oggetto e dalle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari non sono state riscontrate servitù attive o passive in capo ai beni staggiti,



Dario Sossai

geometra

ma si ritiene di segnalare che l'attuale stato dei luoghi, con riferimento alla terrazza sovrastante il locale garage, determina una fattuale sussistenza di una veduta sul fondo confinante di proprietà di terzi (mp 107).

Ciò premesso, salvo procedere con la messa in pristino del parapetto murario, così come graficamente rappresentato nelle tavole grafiche allegata alla succitata Autorizzazione Edilizia (h 2 ml), risulta necessario procedere alla richiesta di acquisto di tale diritto dai proprietari del fondo limitrofo.

Tuttavia, in virtù della natura e dei limiti insiti nell'incarico, il sottoscritto quantifica il costo di tale diritto pari a costi di messa in pristino dell'altezza della muratura (già compresi nell'importo di regolarizzazione urbanistica) e cautelativamente ritiene di imputare un importo omnicomprensivo di € 2.000 per eventuali spese notarili.

Oltre a quanto sopra elencato, 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 Spresiano, 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

Il compendio risulta di proprietà degli ESECUTATI per le seguenti quote di proprietà:

ESECUTATO 1: 1/6



Dario Sossai

geometra

ESECUTATO 2: 1/6

ESECUTATO 3: 4/6

ed attualmente è in uso agli stessi; 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

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 acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia*



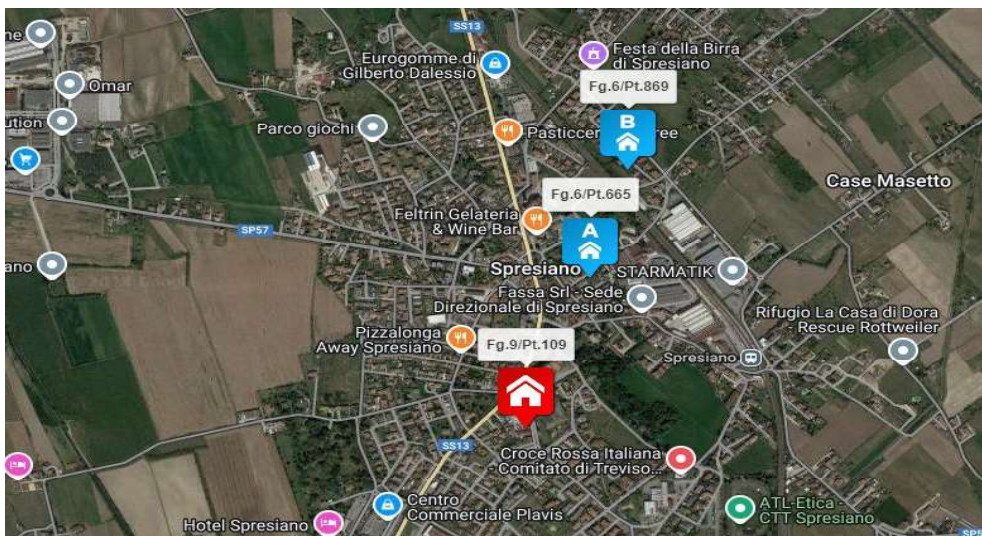
Dario Sossai

geometra

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 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.

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 € 185.000,00 il 19.4.2023, rep.2315 a firma del Notaio Eleonora Galante;
- Comparabile B, compravenduto ad € 198.000,00 il 20.11.2023, rep.5319 a firma del Notaio Chiara Ferretto;

Pertanto, alla luce dei dati emersi, che riguardano beni facenti parte del medesimo segmento di mercato del subject, si è ritenuto di approcciare alla stima adottando il Market Comparison Approach (MCA) 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. La formula è la seguente: Valore medio = PREZZO x COEFF. / SUP. COMM.



Dario Sossai

geometra

ABITAZIONE CON AREA CORTILIZIA			
MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 185.000,00	€ 198.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [piano terra-rialzato]	117,30	138,10	166,20
SUP. SECONDARIA [mq] [taverna, bagno rip, piano seminterrato]	23,30	71,80	90,80
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage/magazzini, piano seminterrato]	69,00	66,50	109,30
SUP. TERRAZZE/PORTICI/LOGGE [mq]	12,80	18,60	40,00
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	566,00	206,00	471,00

18

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq] [piano terra-rialzato]	1,00		
SUP. SECONDARIA [mq] [taverna, bagno rip, piano seminterrato]	0,70		
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage/magazzini, piano seminterrato]	0,40		
SUP. TERRAZZE/PORTICI/LOGGE [mq]	0,20		
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	0,05		
SUP. COMM. [mq]	192,07	228,98	305,03
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 963,19	€ 864,70	

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] [piano terra-rialzato]	€ 864,70	€ 864,70
SUP. SECONDARIA [mq] [taverna, bagno rip, piano seminterrato]	€ 605,29	€ 605,29
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage/magazzini, piano seminterrato]	€ 345,88	€ 345,88
SUP. TERRAZZE/PORTICI/LOGGE [mq]	€ 172,94	€ 172,94
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 43,24	€ 43,24

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



Dario Sossai

geometra

della stessa caratteristica tra l'immobile oggetto di stima ed i comparabili.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI	
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PREZZO [€]	€ 185.000,00	€ 198.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq] [piano terra-rialzato]	€ 42.284,04	€ 24.298,19
SUP. SECONDARIA [mq] [taverna, bagno rip, piano seminterrato]	€ 40.857,28	€ 11.500,57
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage/magazzini, piano seminterrato]	€ 13.939,03	€ 14.803,74
SUP. TERRAZZE/PORTICI/LOGGE [mq]	€ 4.703,99	€ 3.700,93
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	-€ 4.107,35	€ 11.457,33
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ 282.677,00	€ 263.760,77

19

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai valori degli immobili, si ottengono i valori corretti degli immobili comparabili che rappresentano il valore ipotetico dell'immobile da valutare come derivato dalle corrispondenti comparazioni con l'immobile di confronto. Concettualmente, i valori corretti raffigurano i più probabili valori che avrebbe spuntato sul mercato il bene da valutare se fosse stato al posto di quelli di confronto, quindi, considerato che la divergenza tra i due valori corretti (7,17%) risulta trascurabile, considerato la variabilità dell'attuale mercato immobiliare, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione sia pari alla media tra i due valori ricavati.

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 € **273.218,88**, che sulla base della propria



Dario Sossai

geometra

superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di **€/mq 895,71**.

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.-CAT-VEDUTA | -17% |
| - STATO D'USO E MANUTENZIONE | -5% |

Totale percentuale **-32%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 185.788,84, arrotondato ad € **186.000,00** (centottantaseimila/00).

In fede

Treviso, li 27.9.2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

