

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 541/2021

1

Giudice esecutante: Dott.ssa Paola TORRESAN

Prossima udienza: 24.5.2023 ore 10.20

Promossa da:

- MARTE SVP SRL

Contro:

- [REDACTED] (ESECUTATO)

E con l'intervento di:

RELAZIONE PERITALE

Sede Legale: Via IV Novembre 6 - 31027 Spresiano (TV)
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 – 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
E-mail: info@dariosossai.it – p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



Dario Sossai

geometra

Sommario

PREMESSA	3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	4
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	5
3) DESCRIZIONE DEI BENI	7
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	10
5) CONFORMITA' CATASTALE	12
6) SERVITU'	14
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	15
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	15
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	16
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 11.11.2022, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 17.11.2022, 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'Agencia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso e l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Paese, 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 22.2.2023, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

COMUNE DI PAESE

C.U. sez. E – foglio 6 / C.T. foglio 43

- Mp 696 sub 1-10-11 (unità residenziale con area cortilizia e garage)



Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il compendio viene localizzato nel comune di Paese, località Castagnole, con l'accesso su via Padre Massimiliano Kolbe al civico 16, e viene catastalmente così identificato:

Comune di Paese (TV) (ALL. 1)

CATASTO TERRENI – foglio 43

- mp 696 – Ente Urbano, are 13, ca 56;

N.C.E.U. – sez. E - foglio 6

- mp 696 sub 1, cat. F/1 area urbana, cons. mq 319, PT;

- mp 696 sub 10, cat. A/2, cl.2, 8 vani, RC €764,36, PS1-T-1;

- mp 696 sub 11, cat. C/6, cl.1, mq 46, RC €71,27, PS1;

- mp 696 sub 6, b.c.n.c., rampa e corsia di manovra, PT-S1;

L'identificazione catastale sopra elencata differisce da quella riportata dell'atto di pignoramento e da quella riportata nella relativa nota di trascrizione nella sola indicazione del sub 6, classificato quale bene comune non censibile e che identifica la rampa di accesso ai garage e la corsia di manovra al piano sotto strada, come espressamente riportato nell'atto di provenienza di cui all'ALL.2, il quale cita che *“Nella compravendita è compresa la comproprietà delle parti comuni condominiali, come per legge e/o per destinazione del costruttore-venditore, ed in particolare per un quarto del subalterno 6 (bene non censibile comune ai sub dal 7 al 14 compreso)”*. A tal riguardo, si rimanda al capitolo 5 del presente elaborato per gli opportuni chiarimenti relativamente alla sua costituzione in atti.

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'intero compendio confina a NORD-OVEST con il mappale 1360, a NORD-EST con i mappali 1172 e 1182, a SUD-EST con il sub 1 e a SUD-OVEST con i sub 3 e 5.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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

- Atto di Compravendita del 1.10.1991 rep.64737 a firma del notaio Salvatore Romano, trascritto a Treviso il 4.10.1991 ai nn.25993/19393, con il quale i genitori dell'esecutato acquisiscono la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà (ALL.2);
- successione del 12.05.2011 in morte della madre dell'esecutato, giusta denuncia n.2832 vol.9990 del 19.10.2016, trascritta a Treviso il 21.11.2017 ai nn.40006/27482, regolata da testamento olografo e relativo atto di accettazione espressa di eredità del 23.12.2011, rep. 233 a firma del notaio Marcellina Palladino, trascritto a Treviso il 27.12.2011 ai nn.44236/29075, nonché atto di rinuncia dei figli (tra cui l'esecutato) del 23.12.2011, rep. 233 a firma del notaio Marcellina Palladino, trascritto a Treviso il 27.12.2011 ai nn.44235/29074, in forza dei quali il padre dell'esecutato acquisisce la piena proprietà dei beni staggiti (ALL.3);
- Successione del 20.6.2020 in morte del padre, giusta denuncia n.549358 vol.88888 del 22.12.2022, trascritta a



Dario Sossai

geometra

Treviso il 10.1.2023 ai nn.676/521 (ALL.4) e relativo Atto di accettazione espressa del 9.9.2021 rep.9055, e contestuale rinuncia dei fratelli, a firma del notaio Maurizio Viani, trascritto a Treviso il 16.9.2021 ai nn.37455/25923 (ALL.5), con il quale l'esecutato acquisisce la piena proprietà dei beni in oggetto.

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 17.12.2010 nn.45560/10110: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (€ 240.000,00, di cui capitale € 160.000,00) - Atto notarile pubblico del notaio Ada Stiz, rep.92018 del 13.12.2010 a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI TREVISO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Istrana, contro i genitori dell'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia;
- ISCRIZIONE del 23.11.2016 nn.38452/7008: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (€ 210.000,00, di cui capitale € 120.000,00) - Atto notarile pubblico del notaio Costanza Innocenti, rep.942 del 18.11.2.16 a favore di BANCA POPOLARE DI CIVIDALE SCPA con sede in Cividale del



Dario Sossai

geometra

Friuli, contro il padre dell'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia;

- TRASCRIZIONE del 31.12.2021 nn.54148/37654: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 2.12.2021 rep.6530 a favore di MARTE SPV SRL con sede in Conegliano, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia.

7

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio oggetto di perizia rappresenta un'unità abitativa sviluppata su tre piani, di cui uno interrato, con relativa area cortilizia e garage pertinenziale, il tutto sito in via Padre Massimiliano Kolbe del Comune di Paese, località Castagnole, al civico 16.

Si segnala che il complesso residenziale, di cui fanno parte i beni in oggetto, è composto da quattro unità residenziali ed è privo di regolamento condominiale e tabelle millesimali.



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'accesso ai beni avviene dalla via pubblica, sia attraverso un vialetto pedonale facente parte dell'area scoperta pertinenziale, di cui al mappale 696 sub 1, e che conduce all'area a giardino antistante il vano scala d'ingresso, sia attraverso la rampa di collegamento all'area di manovra comune al piano interrato, la quale consente l'accesso alle unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso residenziale.

I locali dell'unità abitativa sono distribuiti tra i piani primo ed interrato del complesso e sono tra loro comunicanti attraverso i due vani scala e l'area cortilizia pertinenziale.

Il piano primo dell'abitazione presenta una zona giorno composta da un vano soggiorno-pranzo e da un vano cucina, entrambi serviti da un terrazzo, oltre che da un locale multiuso, anch'esso servito da un proprio terrazzo; mentre, la zona notte è composta da un disimpegno che conduce a due camere matrimoniali, di cui una servita un terrazzo, e a due bagni.

I locali interrati, invece, sono raggiungibili percorrendo a ritroso il vano scala d'ingresso, che comunica con l'area cortilizia al piano terra, e percorrendo un ulteriore vano scala esterno, attraverso il quale si giunge al piano interrato che risulta così composto: un disimpegno, un locale centrale termica, un bagno, un magazzino, una cantina ed il garage pertinenziale.

Per quanto riguarda le finiture dei locali interni si rileva che le pavimentazioni sono realizzate in gres ceramico ed in piastrelle



Dario Sossai

geometra

di marmo, fatte salve le camere che invece presentano una pavimentazione in listelli di legno, i serramenti interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono costituiti da telaio in legno con vetrocamera ed esternamente balconi in legno, il tutto in discreto stato di manutenzione.

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'immobile, tutta risalente all'epoca di prima edificazione (1990), c'è da segnalare che tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento, energia elettrica ed acqua, risultano installate, autonome ed apparentemente in discrete condizioni di manutenzione.

Per quanto riguarda l'impianto termico, si rilevata che è composto da una caldaia a gas metano installata nell'apposito locale al piano interrato, alla quale sono collegati i termosifoni presenti in tutti i locali dell'abitazione, mentre, in ordine all'impianto elettrico ed all'impianto di adduzione idrica, si segnala la loro presenza ed il medesimo discreto stato di manutenzione e conservazione.

Inoltre, si segnala la presenza di un impianto di raffrescamento composto da un'unità esterna ed uno split interno installato nel vano soggiorno.

Complessivamente, i beni in oggetto risultano in ordinarie condizioni di manutenzione, ma si ritiene opportuno segnalare che lungo le murature perimetrali dei locali interrati si rilevano alcuni assorbimenti di umidità, che hanno causato il rigonfiamento degli intonaci e delle pitture, mentre, le

9



Dario Sossai

geometra

pavimentazioni delle terrazze, in alcune zone, presentano non trascurabili fessurazioni tra le fughe delle piastrelle, così come documentato nella DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata, alla quale si rimanda per una maggiore comprensione dell'attuale stato di fatto.

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

10

mappali 696	piano	locale/area	superficie locali interni	superficie aree scop.
sub 1	terra	area cortilizia	-	319,00
sub 10	terra	vano scala	7,80	
		soggiorno pranzo	25,90	
		cucina	14,40	
		terrazzo	12,80	
		studio	11,60	
		terrazzo	9,00	
		disimpegno	8,80	
		camera	17,20	
		camera	16,50	
		terrazzo	8,90	
		bagno	5,10	
	bagno	7,10		
	interrato	vano scala	5,40	
		disimpegno	7,80	
		CT	3,30	
		bagno	4,10	
		cantina	14,00	
		magazzino	54,00	
sub 11	interrato	garage	46,70	
totale [mq]			280,40	319,00

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

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

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

Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento "Z.T.O. di tipo C.1 – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO" regolamentata dall'art.54 delle N.T.O. Inoltre, oltre ad aver accertato che il complesso di cui fanno parte i beni pignorati non è stato realizzato in edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n.8087 del 14.4.1989, relativamente alla costruzione di un "fabbricato di abitazione civile a quattro alloggi" (ALL.6);
- C.E. in variante n.8087 del 2.7.1990, relativamente alla variante in corso d'opera (ALL.7);
- C.E. n.8087/2 del 28.8.1992, relativamente al cambio d'intestazione del titolo edilizio (ALL.8);
- Permesso di Abitabilità del 28.12.1992 (ALL.9).

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alla pratica edilizia in variante alla C.E. n.8087 e per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono state rilevate alcune diversità con lo stato di fatto, relativamente alle dimensioni planimetriche di entrambi i bagni del piano primo, e conseguentemente dell'adiacente disimpegno, al differente posizionamento del foro porta di collegamento tra il locale soggiorno ed il disimpegno, oltre a qualche lieve differenza dimensionale di alcuni locali, come rappresentato nel grafico planimetrico allegato (ALL.10).



Dario Sossai

geometra

Trattandosi di difformità relative alla partizione interna dei locali, verosimilmente eseguite in epoca successiva a quella di prima edificazione, ed accertato che esse 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 e la relativa certificazione di agibilità, sostenendo i seguenti e presunti costi:

1. Pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne, a corpo €4.400,00 (oltre oneri fiscali);
2. Diritti, sanzioni, oneri, a corpo € 600,00

Il tutto per un totale complessivo di circa € 5.000,00 (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.

Preliminarmente, si segnala la mancanza in atti dell'elaborato planimetrico dell'intero complesso edilizio e la conseguente mancanza della rappresentazione grafica dei vari subalterni e delle aree comuni, tra cui quella del mappale 696 sub 6, il quale identifica la rampa e la corsia di manovra e accesso ai garage del piano interrato, comune a tutte le unità del complesso.



Dario Sossai

geometra

Inoltre, il predetto mappale, sebbene espressamente citato nell'atto di provenienza, non risultava agli atti degli uffici catastali, tanto che, svolte le opportune indagini, veniva accertata la sua mancata registrazione in sede di variazione catastale del 11.5.1990 prot.7630.

Pertanto, con apposita istanza dell'1.3.2023 prot.42703 (ALL.11), il sottoscritto chiedeva l'inserimento in banca data del mp 696 sub 6, alla quale, in data 10.3.2023 e con prot.TV0037680, è seguita la sua formale costituzione, con efficacia dalla data di variazione del 11.5.1990.

Oltre a quanto sopra segnalato, sussistono alcune difformità che sostanzialmente coincidono con le difformità partizionali e dimensionali rilevate in ambito urbanistico-edilizio, pertanto, considerato che le tali difformità 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 € 900,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti catastali € 100,00

Il tutto si riassume in totale € 1.000,00



Dario Sossai

geometra

6) SERVITU'

Dalle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari non è stata rinvenuta alcuna specifica trascrizione di servitù in capo ai beni in oggetto, ma si segnala che l'attuale stato dei luoghi presenta una circostanza tale da far presumere la sussistenza di una servitù di passaggio a favore dell'estraneo mappale 965 ed a carico del mappale 696 sub 1, limitatamente al vialetto d'ingresso; infatti, al termine del suo sviluppo rettilineo, lungo il confine NORD con il mappale 965, risulta installato un cancello pedonale che consente l'accesso all'area cortilizia del mappale terzo.

14



Inoltre, il tratto di recinzione che separa l'area cortilizia del mappale terzo da quella del mappale pignorato non risulta in allineamento con il confine NORD, bensì traslato a SUD di circa 1 ml.



Dario Sossai

geometra

Dai rilievi metrici eseguiti e dalle sovrapposizioni grafiche tra la mappa catastale e la vista satellitare, si può desumere che il confine tra i due mappali coincida con l'allineamento dato dalla recinzione posta in sommità al muro interrato del complesso residenziale adiacente, che si prolunga fino all'intersezione del confine EST con la via pubblica, ma sulla base delle indagini svolte e sulla base di quanto riferito dal fratello dell'Esecutato presente nel corso del sopralluogo, risulta che l'attuale stato dei luoghi sia l'esito di accordi verbali intercorsi tra il padre dell'Esecutato ed i confinanti, risalenti ad un'epoca prossima a quella di primo acquisto (1991/1992), e che tutt'ora gli stessi confinanti esercitano il passaggio.

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 Paese, 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

L'immobile risulta di proprietà dell'ESECUTATO **per l'intero del diritto** ed attualmente è in uso allo stesso ed ai suoi fratelli; infatti, svolti gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti locazione relativi agli immobili pignorati.



Dario Sossai

geometra

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 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"*.



Dario Sossai

geometra

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.

17

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 tre 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.



- Comparabile A, compravenduto ad € 210.000,00 il 16.3.2021, rep.135078 a firma del Notaio Nicola Oleg Acconcia;

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 B, compravenduto ad € 128.000,00 il 22.7.2021, rep.180 a firma del Notaio Jacopo Brunello;
- Comparabile C, compravenduto ad € 135.000,00 il 15.7.2022, rep.2183 a firma del Notaio Micaela Pratesi;

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 ragguaglio.

La tabella sottosposta 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.

UNITA' RESIDENZIALE CON GARAGE ED AREA CORTILIZIA PERINENZIALE				
MARKET COMPARISON APPROACH				
TABELLA DEI DATI				
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 210.000,00	€ 128.000,00	€ 135.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagni, camere]	132,00	100,30	84,70	134,60
SUP. SECONDARIA [mq] [magazzino, cantina, ripostiglio, lavanderia]	31,70	0,00	30,20	101,80
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage]	47,20	35,60	28,40	57,70
SUP. TERRAZZE/LOGGE/PORTICI [mq]	17,50	7,60	14,70	36,90
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	147,00	26,00	0,00	319,00



Dario Sossai

geometra

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, camere]	1,00		
SUP. SECONDARIA [mq] [magazzino, cantina, ripostiglio]	0,70		
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage, posti auto coperti]	0,40		
SUP. TERRAZZE/LOGGE/PORTICI [mq]	0,20		
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	0,01		
SUP. COMM. [mq]	178,04	116,32	120,14
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 1.179,51	€ 1.100,41	€ 1.123,69

19

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	p(...) C
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, camere]	€ 1.100,41	€ 1.100,41	€ 1.100,41
SUP. SECONDARIA [mq] [magazzino, cantina, ripostiglio]	€ 770,29	€ 770,29	€ 770,29
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage, posti auto coperti]	€ 440,17	€ 440,17	€ 440,17
SUP. TERRAZZE/LOGGE/PORTICI [mq]	€ 220,08	€ 220,08	€ 220,08
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 11,00	€ 11,00	€ 11,00

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	COMPARABILE C
PREZZO [€]	€ 210.000,00	€ 128.000,00	€ 135.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, camere]	€ 2.861,07	€ 37.744,15	€ 54.910,59
SUP. SECONDARIA [mq] [magazzino, cantina, ripostiglio]	€ 53.997,25	€ 78.415,41	€ 55.152,68
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage, posti auto coperti]	€ 4.621,73	€ 9.727,65	€ 12.896,84
SUP. TERRAZZE/LOGGE/PORTICI [mq]	€ 4.269,60	€ 6.448,42	€ 4.885,83
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 1.892,71	€ 3.224,21	€ 3.510,32
	€ 277.642,37	€ 263.559,83	€ 266.356,26

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, 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 (5,34%) 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 tre 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 € **269.186,15**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di **€/mq 1.123,90**.

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,



Dario Sossai
geometra

consistono nei seguenti abbattimenti percentuali del valore stimato, così di seguito quantificati:

- | | |
|-----------------------------------|------|
| - ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI | -10% |
| - REGOLARIZZAZIONE URB.-CATASTALE | -3% |
| - STATO D'USO E MANUTENZIONE | -6% |

Totale percentuale **-19%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 218.040,78, arrotondato ad € **218.000,00** (duecentodiciottomila/00).

In fede

Treviso, li 7.4.2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

