

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 19/2022

1

Giudice esecutante: Dott.ssa Paola TORRESAN

Prossima udienza: 21.6.2023 ore 10.40

Promossa da:

- [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED]

E con l'intervento di:



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	9
5) CONFORMITA' CATASTALE	10
6) SERVITU'	11
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	11
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	11
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	12
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	18
11) VALORE DELL'INDENNITA' DI OCCUPPAZIONE	19



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Paola TORRESAN, con decreto di nomina emesso in data 25.11.2022, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 30.11.2022, 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'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso e l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Treviso, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

Preso atto dei contenuti del quesito posto dal G.E., il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali e procedeva al sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 30.1.2023, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

COMUNE DI TREVISO

C.U. sez. C – foglio 5 / C.T. foglio 15

- Mp 818 sub 19 (appartamento P4 con magazzino PT)



Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il bene pignorato viene localizzato nel Comune di Treviso, in Via Cadore al civico 34, interno 7, e viene catastalmente così identificato:

Comune di Treviso (TV) (ALL.1)

CATASTO TERRENI – foglio 15

- mp 818 – Ente Urbano, are 6, ca 05;

N.C.E.U. – sez. C - foglio 5

- mp 818 sub 19, cat. A/3, cl.4, 4,5 vani, mq 74, RC €695,09, PT-4;

è compresa la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi degli artt.1117 e ss. c.c..

La porzione abitativa (appartamento al 4° piano) confina a NORD, SUD ed OVEST con la proiezione dell'area scoperta condominiale, ad EST con il vano scala condominiale ed un'altra unità non identificata catastalmente a causa della mancanza in atti dell'elaborato planimetrico, SOPRA con la copertura e SOTTO con un'altra unità immobiliare.

Mentre, il magazzino al piano terra confina a NORD con l'area scoperta, a SUD e ad OVEST con il corridoio ed il vano scala condominiali, ad OVEST con un altro magazzino e SOPRA con un'altra unità.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati all'ESECUTATO

per l'intero del diritto di proprietà, in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del 9.6.2010 rep.61493, a firma del notaio Lorenzo Ferretto, trascritto a Treviso il 6.7.2010 ai



Dario Sossai
geometra

nn.24430/15047, nel quale viene citato come oggetto di compravendita il mappale in oggetto (ALL.2).

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 15.6.2010 nn.21451/4776: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (€ 207.000,00, di cui capitale € 115.000,00) - Atto notarile pubblico del notaio Lorenzo Ferretto, rep.61492 del 9.6.2010 a favore di [REDACTED] con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATO (debitore non datore di ipoteca) e due soggetti estranei alla procedura (terzi datori di ipoteca), gravante sul bene oggetto di perizia (ALL.3);
- TRASCRIZIONE del 28.1.2022 nn.2613/1881: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 4.1.2022 rep.7106 a favore di [REDACTED] con sede in Napoli, contro l'ESECUTATO e gravante sul bene oggetto di perizia.

Inoltre, si segnala:

- TRASCRIZIONE del 8.7.2010 nn.24792/15293: ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' – con riferimento all'atto di compravendita del



Dario Sossai

geometra

15.3.2003 rep.81672 a firma del notaio Maurizio Bianconi, a favore di terzi (ex proprietari), contro un soggetto terzo (ex proprietario) e relativo al bene oggetto di perizia (ALL.4).

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di perizia rappresenta un'unità abitativa con magazzino, posti rispettivamente ai piani quarto e terra di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, sito in Via Cadore del Comune di Treviso, al civico 15/C, interno 7.

6



Il complesso condominiale, denominato “Condominio Cadore 1”, è coordinato dal regolamento e dalle relative tabelle millesimali (ALL.2), che assegnano al bene in oggetto la quota di 120/1000. Inoltre, si rappresenta che sulla base della documentazione fornita dall'attuale Amministratore di condominio, il coto d'esercizio relativo all'immobile pignorato



Dario Sossai geometra

ammonta mediamente a circa € 300.00 e le spese condominiali insolute relative agli ultimi tre esercizi ammontano a circa € 1.200,00.

Il bene è accessibile attraverso l'area scoperta che conduce all'ingresso del vano scala condominiale, dal quale si possono raggiungere sia i locali abitativi al quarto piano, sia il magazzino posto al piano terra. L'edificio risulta sprovvisto di ascensore.

I locali abitativi, accessibili dal pianerottolo del quarto piano, risultano i seguenti: un ingresso, una cucina servita da una terrazza, un soggiorno-pranzo, e due camere, di cui una matrimoniale.

Per quanto riguarda le finiture, in gran parte vetuste e presumibilmente risalenti all'epoca di prima edificazione (1959), si rileva che le pavimentazioni dei locali sono realizzate in piastrelle di graniglia, ad eccezione di quelle delle camere che sono realizzate in listelli di legno, mentre i locali cucina e bagno presentano rivestimenti e pavimenti in gres ceramico, quest'ultimi applicati in sovrapposizione all'originaria pavimentazione.

I serramenti interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono costituiti da telaio in legno con vetrocamera e persiane in pvc, il tutto in mediocri condizioni di conservazione, tenuto conto del loro grado di vetustà.

Per quanto riguarda l'impiantistica, in parte a vista ed in parte sottotraccia, si segnala un pessimo stato di manutenzione, con



Dario Sossai

geometra

l'impianto di riscaldamento composto da una caldaia alimentata a gas metano collegata a dei termosifoni presenti solamente nelle camere e nel locale soggiorno-pranzo, i quali presentano un avanzato stato di degrado, mentre l'impianto elettrico, anch'esso in condizioni manutentive precarie, è collegato ad un contatore ENEL posto in un locale comune al piano terra e l'impianto di approvvigionamento idrico è collegato alle condotte comunali e/o consortili.

Infine, in ordine al magazzino posto al piano terra dell'edificio, si rileva il medesimo precario stato di conservazione e manutenzione delle finiture, con un evidente stato di degrado delle superfici murarie che manifestano evidenti assorbimenti di umidità.

Complessivamente il bene si presenta in mediocri condizioni conservative e necessita di opportuni interventi di manutenzione all'impiantistica ed alle superfici murarie, 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 dell'immobile.



Dario Sossai

geometra

	mappale 818	piano	locale/area	superficie locali interni	superficie lorda
LOTTO UNICO	sub 19	quarto	ingresso	5,80	75,00
			bagno	5,20	
			cucinino	7,70	
			terrazza	3,20	
			soggiorno-pranzo	16,80	
			camera	17,10	
			camera	7,80	
		terra	magazzino	5,50	7,70
	totale [mq]			69,10	82,70

9

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento "SOTTOZONA B.1.45" regolamentata dall'art.57 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 (ALL.5):

- C.E. n.39/15 del 30.4.1959, relativamente a "*nuova costruzione*";
- Autorizzazione di Abitabilità prot.37959 del 18.1.1960;

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alla succitata C.E. e per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, sono state rilevate alcune differenze dimensionali dei locali rispetto all'attuale stato di fatto ed alcune difformità prospettiche relativamente ai fori finestra dei locali abitativi ed al foro finestra del locale magazzino.

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



Trattandosi di difformità relative alla partizione interna dei locali ed alle viste prospettiche, verosimilmente eseguite in parte all'epoca di prima edificazione (1959), 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, contestualmente ad opportuni interventi di manutenzione ed adeguamento dell'impiantistica in esso presente, il tutto sostenendo i seguenti e presunti costi:

1. Pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne e prospettiche, a corpo €5.000,00 (oltre oneri fiscali);
2. Diritti, sanzioni, oneri, a corpo € 600,00;
3. Costi di manutenzione e adeguamento impiantistico, a corpo € 5.000,00 (oltre oneri fiscali)

Il tutto per un totale complessivo di circa € 11.000,00 (oltre oneri fiscali) e che tale importo sia da considerarsi in termini orientativi e previsionali e, pertanto, che possa subire modificazioni e/o variazioni.

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta parzialmente in ordine sia a causa della mancanza in atti dell'elaborato planimetrico dell'intero complesso edilizio e del relativo elenco subalterni, sia a causa di qualche difformità grafica della planimetria, ma che rendono comunque chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.



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

1. Spese tecniche per pratica DOCFA, compresa quota parte dell'elaborato planimetrico dell'intero complesso a corpo € 1.500,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti catastali € 300,00

Il tutto si riassume in totale € 1.800,00

6) SERVITU'

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

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Treviso, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso l'immobile oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile risulta di proprietà dell'ESECUTATO per l'intero del diritto ed attualmente è in uso a terzi senza titolo; infatti, svolti gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, non



risultano registrati contratti locazione relativi all'immobile pignorato.

Infine, per quanto riguarda la divisibilità del bene è stato tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione d'uso, tanto che l'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"*.



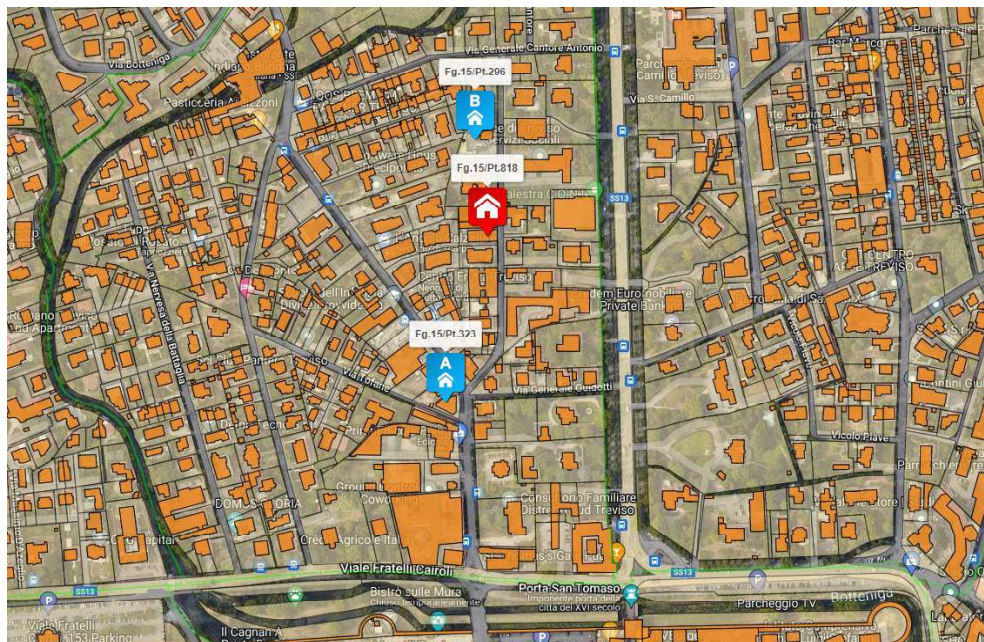
Il *valore di mercato del bene* è stato determinato mediante l'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione adottando un procedimento nominato Market Comparison Approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di 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 nelle vicinanze del bene periziato, effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso segmento di mercato dell'unità in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.



Dario Sossai

geometra



14

- Comparabile A, compravenduto ad € 99.000 il 20.2.2023, rep.6008 a firma del Notaio Costanza Innocenti;
- Comparabile B, compravenduto ad € 188.000 il 17.11.2022, rep.7119 a firma del Notaio Daria Innocenti;

Pertanto, alla luce dei dati emersi, si è ritenuto di approcciare alla stima adottando il Market Comparison Approach (MCA) ed il Sistema di Stima (SS), ponendo in relazione gli immobili comparabili sopra elencati con l'immobile in oggetto.

Dalla presa visione delle planimetrie allegate agli atti notarili sopra riportati sono state ricavate le caratteristiche superficiali di ogni immobile comparabile, e ad ogni caratteristica è stato attribuito un determinato indice mercantile di 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



Dario Sossai

geometra

del primo teorema mercantile, il valore medio minimo ed il valore medio massimo della superficie commerciale.

APPARTAMENTO P4			
MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 99.000,00	€ 188.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	128,00	87,90	71,20
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	0,00	16,80	3,80
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	5,00	6,70	7,70

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]	0,20		
SUP. COMM. [mq]	129,00	95,96	74,26
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 767,44	€ 1.959,15	

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]	€ 767,44	€ 767,44
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	€ 306,98	€ 306,98
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 153,49	€ 153,49

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.



Dario Sossai

geometra

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI	
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PREZZO [€]	€ 99.000,00	€ 188.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	-€ 43.590,70	-€ 12.816,28
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	€ 1.166,51	-€ 3.990,70
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 414,42	€ 153,49
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ 56.990,23	€ 171.346,51

16

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 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.



Dario Sossai

geometra

Quindi, prendendo in esame determinati aspetti qualitativi dell'immobile oggetto di valutazione e ponendoli in relazione con quelli degli immobili posti a confronto, si andrà a determinare il prezzo marginale di ogni caratteristica qualitativa posta a sistema e, di conseguenza, a determinare il più probabile valore dell'immobile da stimare.

Ciò premesso, analizzate le caratteristiche degli immobili comparabili e confrontate con quelle dell'immobile da stimare, è emerso che la principale, e la più probabile, differenza qualitativa riguarda la loro *accessibilità*, tenuto conto che il bene oggetto di stima è posizionato al quarto piano di un edificio privo di ascensore, alla pari del comparabile A, mentre il comparabile B è servito da un ascensore.

Ciò premesso, assumendo una scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre-ottimo), viene attribuito all'unità abitativa oggetto di valutazione un coefficiente 1 (mediocre) ed ai comparabili i rispettivi coefficienti 1 e 3 (mediocre – discreto).

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 56.990,23	€ 171.346,51	-
ACCESSIBILITA' [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	1	3	1

Pertanto, la soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti delle caratteristiche qualitative ed il vettore dei prezzi, determina il prezzo marginale di ogni caratteristica qualitativa.

SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA			
ACCESSIBILITA'			€ 57.178,14



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 pignorata.

18

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 56.990,23		€ 171.346,51
accessibilità [€]	(1-1)	€ -	(1-3)	-€ 114.356,28
VALORE CORRETTO [€]		€ 56.990,23		€ 56.990,23

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 € **56.990,23**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di **€/mq 767,44**.

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 | -20% |
| - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE | -2% |
| - STATO D'USO E MANUTENZIONE | -5% |

Totale percentuale **-37%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 35.903.85 arrotondato ad **€ 36.000,00** (trentaseimila/00).

19

11) VALORE DELL'INDENNITA' DI OCCUPPAZIONE

Rilevato che l'immobile pignorato risulta occupato da terzi senza titolo, viene di seguito stimata l'indennità di occupazione, la quale viene economicamente ricondotta al più probabile valore del canone di locazione percepibile dal bene e/o dall'insieme di beni, la cui valutazione è stata effettuata sempre secondo gli Standard Internazionali di Valutazione adottando il procedimento già illustrato e nominato Market Comparison Approach (MCA).

Le indagini di mercato si sono svolte presso operatori di mercato della zona, a seguito delle quali è stata constatata una variabilità dei canoni d'affitto dettata da alcuni fattori, quali la localizzazione del bene rispetto al centro della città, la sua consistenza superficiaria, il contesto urbanistico in cui risulta inserito ed il suo attuale stato di manutenzione.

Pertanto, constate le possibili variabili e sentiti gli operatori locali, sono stati presi a confronto due unità residenziali recentemente locate, aventi caratteristiche superficarie di poco



Dario Sossai

geometra

inferiori a quelle del bene pignorato e localizzate nel limitrofo contesto urbanistico.

La tabella sottoesposta riassume i dati rinvenuti relativi alle unità residenziali prese a confronto ed i relativi indici mercantili di ragguaglio delle superfici, e determina, mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, il reddito medio minimo ed il reddito medio massimo della superficie commerciale.

20

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE /VALORE LOCAZIONE			
MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
REDDITO E CARATTERISTICA	A	B	SUBJECT
REDDITO [€/anno]	€ 7.800,00	€ 4.800,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	85,20	58,50	71,80
SUP. ACCESSORIA [mq] [porticati, garage, posti auto coperti]	20,70	25,40	7,70
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	8,60	3,00	3,20

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	1,00		
SUP. ACCESSORIA [mq] [porticati, garage, posti auto coperti]	0,40		
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	0,20		
SUP. COMM. [ha]	95,20	69,26	75,52
Reddito Medio [€/mq/anno]	€ 81,93	€ 69,30	

In via cautelativa si considera il valore medio minimo rilevato, attraverso il quale si procede alla determinazione dei prezzi marginali riferiti ad ogni tipologia superficiaria.



Dario Sossai

geometra

ANALISI PREZZI MARGINALI		
PREZZO MARGINALE	p(...)A	p(...)B
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	€ 69,30	€ 69,30
SUP. ACCESSORIA [mq] [porticati, garage, posti auto coperti]	€ 27,72	€ 27,72
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 13,86	€ 13,86

A questo punto, per ogni caratteristica di ogni comparabile viene effettuato un aggiustamento che equivale al prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica considerata e la differenza della stessa caratteristica tra l'unità oggetto di stima ed i comparabili.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI	
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
REDDITO [€]	€ 7.800,00	€ 4.800,00
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	-€ 928,67	€ 921,74
SUP. ACCESSORIA [mq] [porticati, garage, posti auto coperti]	-€ 360,38	-€ 490,67
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	-€ 74,85	€ 2,77
REDDITI CORRETTI [€/anno]	€ 6.436,10	€ 5.233,84

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai redditi degli immobili, si ottengono i valori di reddito corretti degli immobili comparabili che rappresentano il valore per l'immobile da stimare come derivato dalle corrispondenti comparazioni con l'immobile di confronto. Concettualmente, i valori corretti raffigurano i più probabili redditi 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 redditi 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 di reddito dell'immobile da stimare.

Ciò premesso, analizzate le caratteristiche degli immobili comparabili e confrontate con quelle dell'immobile da stimare, è emerso che la principale, e la più probabile, differenza qualitativa riguarda il loro *stato di manutenzione generale e di finitura* ed il *contesto urbanistico* in cui sono inseriti.

Infatti, lo stato manutentivo del bene pignorato risulta inferiore a quello dei beni posti a confronto, tanto che, prendendo a riferimento una scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre – ottimo), è stato attribuito coefficiente 1 (mediocre) al bene in



Dario Sossai

geometra

oggetto, mentre ai comparabili A e B, sono stati rispettivamente attribuiti coefficienti 3 (discreto) e 2 (sufficiente), come rappresentato nella seguente tabella.

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 6.436,10	€ 5.233,84	-
STATO DI MAN. GEN. / DI FINITURA / CONT.URB. [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	3	2	1

23

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 della caratteristica qualitativa.

SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA	
STATO DI MAN. GEN. / DI FINITURA / CONT.URB.	€ 1.202,25

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 reddito percepibile dal bene in oggetto.

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 6.436,10		€ 5.233,84
man.gen/finit./cont.urb. [€]	(1-3)	-€ 2.404,50	(1-2)	-€ 1.202,25
VALORE CORRETTO [€]		€ 4.031,59		€ 4.031,59

Perciò, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte, il più probabile valore reddituale del bene oggetto di stima, viene stimato pari ad **€/anno 4.031,59**, che corrispondono



Dario Sossai
geometra

ad un canone mensile arrotondato di € 335,00

(trecentotrentacinque/00).

In fede

Treviso, lì 28.4.2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

24

