

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 220/2015 (100/2021 riunita)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola TORRESAN

Prossima udienza: 9.3.2022 ore 11.10

Promosso da:

- INTRUM ITALY S.P.A. per PENELOPE SPVSRL

Contro:

- [REDACTED]

1



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'	12
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	13
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	13
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	14
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	20
11) VALORE DELLE QUOTE IN CAPO ALL'ESECUTATO ..	20



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Paola TORRESAN, all'udienza del 9.9.2021, disponeva che l'esperto stimatore provvedesse ad integrare la perizia con la stima del mappale 96 sub 9 (garage) e con provvedimento del 19.11.2021 precisava che l'integrazione peritale doveva riguardare solo il nuovo bene pignorato con la procedura esecutiva RGE 100/2021, il cui valore sommato a quello dell'abitazione già periziata.

Preso atto del provvedimento del G.E., il sottoscritto dava nuovo corso alle operazioni peritali procedendo al sopralluogo presso l'immobile pignorato di cui alla procedura esecutiva RGE 100/2021 in data 10.12.2021, a seguito del quale, constatata la sua consistenza e la sua collocazione rispetto a quello pignorato con la procedura esecutiva originaria, ha ritenuto di confermare la formazione di un unico lotto, come di seguito indicato:

LOTTO UNICO - COMUNE DI RONCADE

C.U. sez. C – foglio 5 / C.T. foglio 31

- Mp 96 sub 8 (abitazione)
- Mp 96 sub 9 (garage-lavanderia)
- Mp 96 sub 10 (area scoperta)

Mentre, per quanto riguarda la stima dell'intero compendio pignorato è risultato necessario procedere ad una nuova stima che prendesse a comparazione compendi immobiliari simili al nuovo compendio immobiliare venutosi a creare con la riunione delle due procedure esecutive in epigrafe.



Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il lotto in oggetto è sito nel Comune di Roncade (TV), località San Cipriano, con l'accesso prospiciente una laterale di Via Andrea Giacinto Longhin al civico 283/A e viene catastalmente così identificato:

Comune di Roncade (TV) (ALL. 1)

CATASTO TERRENI – foglio 31

Mappale 96 – ente urbano, are 07 ca 06;

N.C.E.U. – sez. C – foglio 5

- mappale 96 – sub 8, cat. A/2, cl.2, 4 vani, RC €351,19, P1;

- mappale 96 sub 9, cat. C/6, cl.4, mq 34, RC €63,21, PT-1;

- mappale 96 – sub 10, b.c.n.c., area scoperta mq 557;

L'identificazione catastale dei beni sopra descritti differisce da quella riportate nell'Atto di Pignoramento di cui alla procedura esecutiva RGE 220/2015 nell'identificazione del l'attuale mp 96 sub 8 (ex mp 95 sub 5), giusta variazione per demolizione parziale e ristrutturazione del 18.05.2009 n.14267.1/2009 in atti dal 18.05.2009 prot. TV0177268, che a sua volta deriva dai mp 96 sub 1 e 2, giusta variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione del 27.05.2008 n.11537.1/2008 in atti dal 27.05.2008 prot. TV0164685.

Inoltre, si segnala che l'attuale mp 96 sub 10 (area scoperta) deriva dal mp 96 sub 6, giusta variazione per demolizione parziale e ristrutturazione del 18.05.2009 n.14267.1/2009 in atti dal 18.05.2009 prot. TV0177268, che a sua volta deriva dai mp 96 sub 1 e 2, giusta variazione per diversa distribuzione degli

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

spazi interni, frazionamento e fusione del 27.05.2008 n.11537.1/2008 in atti dal 27.05.2008 prot. TV0164685. Infatti, con l'atto di donazione (ALL. 2) l'esecutato diventa proprietario della quota di $\frac{1}{2}$ del sub 6 **classificato "area scoperta di mq 557 – b.c.n.c ai sub 3, 4 e 5"**, e nella relativa nota di trascrizione, il mp 96 sub 6 viene classificato "Ente Comune" (sezione B – Immobili), ed "area scoperta di pertinenza" (sezione D – Ulteriori informazioni).

Il mappale 96 sub 8 confina a NORD, SUD ed OVEST con la prospicienza del sub 10 (area scoperta), ad EST con la terrazza di cui al sub 9 e sotto con il mappale sub 7.

Il mappale 96 sub 9 confina a NORD, SUD ed EST con il sub 10 (area scoperta), ancora a NORD con la corte esclusiva del sub 7, e ad OVEST con il sub 9.

Il mappale 96 sub 10 (area scoperta) confina a NORD con i mappali 120 e 525, a SUD con il mp 249 (strada pubblica), ad EST con il mappale 415 e ad OVEST con il mappale 95.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia risultano intestati all'esecutato come di seguito indicato:

- mp 96 sub 8 **per l'intero del diritto di proprietà;**
- mp 96 sub 9 e 10 **per 1/2 del diritto di proprietà.**

Il tutto in forza del seguente atto:

- **Atto di Donazione** (ALL.2) del Notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso, rep.105436 del 30.12.2008, trascritto a Treviso il 15.01.2009 ai nn. 1609/1148, con il quale l'ESECUTATO



Dario Sossai

geometra

acquisisce l'intero della nuda proprietà relativamente all'attuale sub 8 (ex sub 5) e la quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà relativamente agli attuali sub 9 e 10 (ex sub 3 e 6);

- Ricongiungimento di Usufrutto del 19.12.2011, in morte della madre dell'ESECUTATO, prot.TV0009002 in atti dal 18.1.2013, a seguito del quale l'ESECUTATO diviene proprietario per l'intero del sub 8 e proprietario per $\frac{1}{2}$ dei sub 9 e 10.

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso ed il Comune di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti Trascrizioni pregiudizievoli contro l'esecutato:

- ISCRIZIONE del 19.02.2009 nn.5970/1074: IPOTECA VOLONTARIA di € 200.000,00, di cui capitale € 100.000,00, in forza di atto di mutuo del notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso del 30.1.2009, a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa con sede in Padova, contro l'esecutato e gravante i beni in oggetto;
- TRASCRIZIONE del 09.12.2015 nn.36145/25479 - ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso in data 17.04.2015 rep.3868 a favore di Italfondiarìa Spa con sede in Roma contro l'esecutato e gravante sul sub 8 (ex sub 5);
- TRASCRIZIONE del 24.3.2021 nn.11094/7486 - ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – atto



Dario Sossai

geometra

di pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso in data 23.2.2021 rep.1006 a favore di Penelope Spv Srl con sede in Conegliano, contro l'esecutato e gravante sui sub 9 e 10.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, sito in una strada laterale di Via Andrea Giacinto Longhin al civico n°283/A, località San Cipriano del Comune di Roncade.



L'accesso all'abitazione, posta al piano primo, avviene attraverso l'area scoperta antistante il fabbricato e prospiciente la strada pubblica, dalla quale, attraverso il vano scala di cui al sub 9, si raggiunge una terrazza, anch'essa appartenente al sub 9, dove si trova l'ingresso dell'appartamento (sub 8) composto dai seguenti vani: un soggiorno-cucina, un disimpegno, due camere, di cui una servita da una terrazza, ed un bagno.



Dario Sossai

geometra

Invece, l'accesso ai locali accessori posti al piano terra, il garage e la lavanderia, che risultano direttamente comunicanti con i locali abitativi dell'adiacente sub 7, estraneo alla procedura e di proprietà di terzi, avviene direttamente dall'area scoperta comune; quest'ultima risulta in parte tenuta a giardino ed in parte destinata ad area di sosta e manovra.

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'immobile, c'è da segnalare che tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento, energia elettrica e acqua, appaiono in buone condizioni di manutenzione, ma non è stato possibile verificare la loro funzionalità ed accertare la loro autonomia rispetto all'unità abitativa sottostante.

L'impianto di riscaldamento è composto da dei corpi radianti dislocati nelle camere e nel bagno e collegati ad una caldaia installata nella terrazza d'ingresso, presumibilmente alimentata a gas gpl, stante la presenza di una cisterna interrata nell'area cortilizia, mentre, nel vano soggiorno-cucina è installata una stufa a pellet.

L'impianto elettrico e l'impianto di approvvigionamento idrico sono rispettivamente collegati ad un contatore ENEL ed alle condotte comunali, ma non è stato possibile verificare ed accertare la loro autonomia rispetto all'unità abitativa sottostante.

In merito alle finiture, si rileva che le pavimentazioni si presentano in piastrelle di ceramica, tranne le camere che



Dario Sossai

geometra

presentano una pavimentazione in listelli di legno prefinito, i serramenti esterni dell'immobile sono costituiti da telaio in legno e vetrocamera con balconi in legno, il cui stato di manutenzione risulta sufficiente. I serramenti interni, invece, sono in legno tamburato.

Complessivamente, i locali abitativi al piano primo si presentano in discrete condizioni di manutenzione, mentre quelli accessori al piano terra di cui al sub 9, si presentano, invece, in un mediocre stato conservativo, evidenziando non trascurabili infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalla terrazza sovrastante ed assorbimenti di umidità che interessano tutte le murature perimetrali. Ma per una maggiore comprensione dello stato di fatto, si rimanda alla consultazione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata ed alla seguente tabella che riassume le superficie di ogni singolo locale.

LOTTO UNICO	mappali 96	piano	locale/area	superficie locali	superficie area scop.	proprietà
	sub 8	primo	ingr.-cucina-sogg.	32,50		esclusiva
disimpegno			5,60		esclusiva	
camera			15,85		esclusiva	
bagno			6,10		esclusiva	
camera			16,10		esclusiva	
terrazza			11,60		esclusiva	
sub 9	primo	terrazza d'ingr.	15,50		in comune con terzi	
		lavanderia	5,00		in comune con terzi	
sub 10	terra	garage	27,00		in comune con terzi	
		area scoperta		557,00	in comune con terzi	
totale [mq]				135,25	557,00	



Dario Sossai

geometra

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncade (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento classificata come Zona Territoriale Omogenea "Zone Agricole – ambiti di edificazione diffusa", regolamentata dall'art. 44 delle Norme Tecniche Operative. Inoltre, sono stati riscontrate le seguenti concessioni relative agli immobili oggetto di perizia (ALL.3):

- Permesso di Costruire n. 171/2008 del 18.09.2008;
- D.I.A. n. 147/2009 in Variante al P. di C. n. 171/2008 del 21.04.2009 con relative tavole grafiche dello stato legittimato;
- Certificato di Agibilità del 04.09.2009.

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati e per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono state rilevate alcune diversità con lo stato di fatto, con particolare riferimento alla distribuzione planimetrica dei locali al piano terra, di cui al sub 9, che determinano difformità distributive, prospettiche e volumetriche degli immobili.

Svolti gli opportuni accertamenti e sentito il personale dell'ufficio tecnico comunale, è emerso che le difformità rilevate risultano sanabili mediante una SCIA in sanatoria senza opere, ad un costo presunto così descritto:

1. Spese tecniche per pratica edilizia, a corpo € 2.500,00
(oltre oneri fiscali)



Dario Sossai

geometra

2. Sanzioni e Diritti di segreteria € 1.000,00

Fermo restando quanto sopra, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, in ogni caso, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro certo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile che quest'ultimo possa sostituirsi ai giudizi che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Giudizi che, come noto, gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio e/o, come nella fattispecie, all'esito di qualche segnalazione di abuso edilizio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e con le limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in termini prudenziali. Pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e/o variazioni e che i dati sono stati forniti in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



Dario Sossai

geometra

Tutto ciò premesso, i presunti costi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili in oggetto, si stimano in complessivi € 3.500,00.

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 corrispondono a quelle già segnalate in ambito urbanistico edilizio riguardanti la non precisa distribuzione planimetrica dei locali, ma considerato che le difformità rilevate non modificano l'effettiva consistenza e rendita degli immobili, il sottoscritto non ha ritenuto di procedere ad un adeguamento della documentazione, ma di quantificare il costo presunto, come di seguito descritto:

1. Spese tecniche per pratica PREGEO con aggiornamento della sagoma degli immobili a corpo € 900,00 (oltre oneri fiscali);
2. Spese tecniche per pratica DOCFA con aggiornamento dell'elaborato planimetrico a corpo € 1.200,00 (oltre oneri fiscali);
3. Diritti catastali € 200,00

Il tutto si riassume in € 2.300,00

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso gli immobili in oggetto e dalle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari, non sono state riscontrate servitù attive e/o passive in capo agli



Dario Sossai

geometra

immobili ed è stato altresì 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 Roncade, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili risultano intestati all'ESECUTATO **per l'intero del diritto di proprietà**, con riguardo al mp 96 sub 8, e **per 1/2 del diritto di proprietà**, con riguardo ai mp 96 sub 9 e 10.

Attualmente i beni sono utilizzati dallo stesso ESECUTATO e dalla sua famiglia, oltre che da soggetti terzi estranei alla procedura, e sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano atti privati e/o contratti di locazione riferiti agli immobili oggetto di perizia.

Infine, per quanto riguarda la divisibilità del compendio è stato tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione d'uso degli immobili in esecuzione e trattandosi di un'unità abitativa con relativi locali accessori (garage e lavanderia) ed area scoperta comuni, il sottoscritto ha ritenuto utile la formazione del presente lotto vendibile come indicato in premessa.



Dario Sossai

geometra

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 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

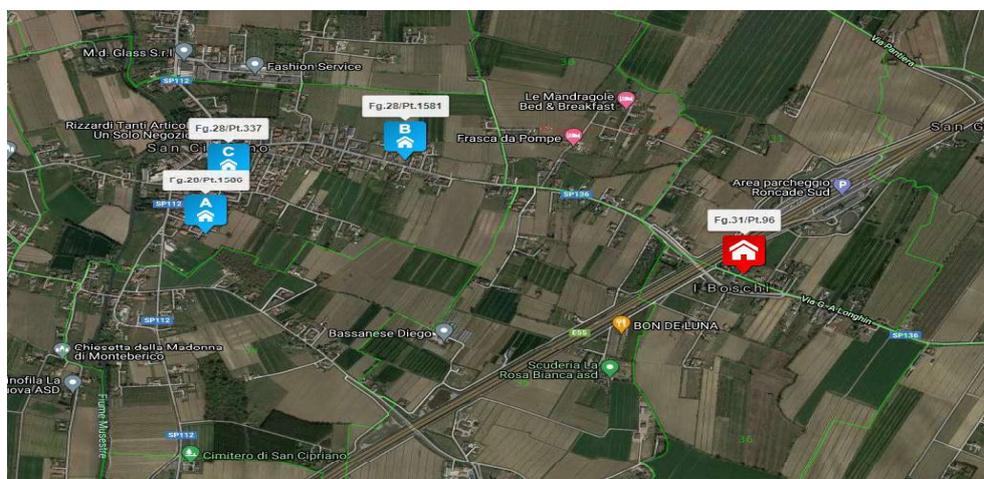


Dario Sossai

geometra

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.



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 € 164.000,00 il 9.7.2021, rep.19056 a firma del Notaio Marco Tottolo;
- Comparabile B, compravenduto ad € 95.000,00 il 22.2.2021, rep.44 a firma del Notaio Jacopo Brunello;
- Comparabile C, compravenduto ad € 100.000,00 l'8.9.2020, rep.133589 a firma del Notaio Oleg Nicola Acconcia;

16

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 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 ragguglio.

La tabella sottosposta 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: $\text{Valore medio} = \text{PREZZO} \times \text{COEFF.} / \text{SUP. COMM.}$

UNITA' ABITATIVA CON GARAGE E LAVANDERIA				
MARKET COMPARISION APPROACH				
TABELLA DEI DATI				
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 164.000,00	€ 95.000,00	€ 100.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, camere, bagni, ripostigli]	65,80	52,80	59,50	76,15
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage magazzino]	41,00	37,80	27,00	32,00
SUP. PORTICI/TERRAZZE/LOGGE [mq]	6,80	7,50	4,10	27,10
AREA SCOPERTA AD USO COMUNE [mq]	0,00	879,00	841,00	278,50

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

INDICI MERCANTILI				
INDICE E INFO	COEFF.			
SUP. PRINCIPALE [ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, camere, bagni, ripostigli]	1,00			
SUP. ACCESSORIA [magazzini, garage]	0,50			
SUP. PORTICI/TERRAZZE/LOGGE	0,20			
AREA SCOPERTA AD USO COMUNE [mq]	0,01			
SUP. COMM. [mq]	87,66	81,99	82,23	100,36
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 1.870,86	€ 1.158,68	€ 1.216,10	

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.

17

ANALISI PREZZI MARGINALI			
PREZZO MARGINALE	p(...) A	p(...) B	p(...) C
SUP. PRINCIPALE [€/mq] [ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, camere, bagni, ripostigli]	€ 1.158,68	€ 1.158,68	€ 1.158,68
SUP. ACCESSORIA [€/mq] [magazzini, garage]	€ 579,34	€ 579,34	€ 579,34
SUP. PORTICI/TERRAZZE/LOGGE [€/mq]	€ 231,74	€ 231,74	€ 231,74
AREA SCOPERTA AD USO COMUNE [€/mq]	€ 11,59	€ 11,59	€ 11,59

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 [€]	€ 164.000,00	€ 95.000,00	€ 100.000,00
SUP. PRINCIPALE[€] [ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, camere, bagni, ripostigli]	€ 11.992,32	€ 27.055,13	€ 19.291,99
SUP. ACCESSORIA [€] [magazzino]	-€ 5.214,05	-€ 3.360,17	€ 2.896,69
SUP. PORTICI/TERRAZZE/LOGGE [€]	€ 4.704,23	€ 4.542,02	€ 5.329,92
AREA SCOPERTA AD USO COMUNE [€]	€ 3.226,92	-€ 6.957,86	-€ 6.517,56
PREZZI CORRETTI [€]	€ 178.709,42	€ 116.279,12	€ 121.001,04

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai valori degli immobili, si ottengono i valori corretti degli immobili comparabili che rappresentano il valore ipotetico dell'immobile



Dario Sossai

geometra

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.

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 e confrontate con quelle dell'immobile da stimare, è emerso che alcune di esse, tra cui il loro stato manutentivo e/o livello di finitura, nonché la loro esposizione



Dario Sossai

geometra

e/o affaccio agli spazi circostanti, risultano notevolmente differenti. Ciò è stato dedotto in parte dall'analisi dei rispettivi atti di compravendita, dagli attestati di prestazione energetica ad essi allegati e dalla visione esterna degli immobili presi a confronto, attraverso i quali sono stata prese a riferimento due scale di merito, che vanno da 1 a 5 (mediocre - ottimo), e ad ogni immobile è stato attribuito un coefficiente, come indicato nella seguente tabella.

TABELLA DEI DATI				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 178.709,42	€ 116.279,12	€ 121.001,04	-
STATO DI MAN. GENERALE / DI FINITURA <small>[5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]</small>	5	4	1	2
ESPOSIZIONE / PROSPICIENZA / AFFACCIO <small>[5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]</small>	5	2	4	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				
STATO DI MAN. GENERALE / DI FINITURA				€ 10.063,17
ESPOSIZIONE / PROSPICIENZA / AFFACCIO				€ 17.455,71

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		COMPARABILE C	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 178.709,42		€ 116.279,12		€ 121.001,04
stato manutenz.gen. [€]	(2-5)	-€ 30.189,50	(2-4)	-€ 20.126,33	(2-1)	€ 10.063,17
esp./prosp./affac. [€]	(1-5)	-€ 69.822,84	(1-2)	-€ 17.455,71	(1-4)	-€ 52.367,13
VALORE CORRETTO [€]		€ 78.697,08		€ 78.697,08		€ 78.697,08

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, 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 € **78.697,08**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di €/mq **784,19**.

20

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	-8%
- STATO D'USO E MANUTENZIONE	-5%
- STATO DI POSSESSO	-5%

Totale percentuale **-28%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 56.661,90, arrotondato ad € **56.000,00** (cinquantaseimila/00).

11) VALORE DELLE QUOTE IN CAPO ALL'ESECUTATO

In considerazione delle quote di proprietà in capo all'Esecutato, per l'intero con riguardo al mp 96 sub 8 ed 1/2 con riguardo ai mp 96 sub 9 e 10, il rispettivo valore di vendita forzata viene



Dario Sossai

geometra

quantificato sulla base della superficie commerciale di ogni mappale, moltiplicato per il valore unitario di vendita forzata, con la precisazione che i mq di superficie dell'area scoperta (sub 10) riportati nella seguente tabella, nonché rappresentati nel procedimento estimativo, rappresentano già la metà indivisa dell'intera sua superficie.

21

€ 56.000,00 / mq 100,36 = €/mq 558,02

beni pignorati mappale 96	€/mq Valore vendita forzata	mq	coeff.di ragg	valore sup. ragg.	quota esecutato	valore delle quote esecutato	valore della quota in capo a terzi
sub 8 - abit P1	€ 558,02	76,15	1,000	42.493,15 €	1	42.493,15 €	- €
sub 8 - terr P1	€ 558,02	11,60	0,200	1.294,60 €	1	1.294,60 €	- €
sub 9 - terr P1	€ 558,02	15,50	0,200	1.729,86 €	1/2	864,93 €	864,93 €
sub 9 - PT	€ 558,02	32,00	0,500	8.928,30 €	1/2	4.464,15 €	4.464,15 €
sub 10 - AS	€ 558,02	278,50	0,010	1.554,08 €	1	1.554,08 €	- €
				56.000,00 €		50.670,92 €	5.329,08 €

Pertanto, il valore delle quote di proprietà in capo all'ESECUTATO è pari ad € **50.670,92**.

In fede

Treviso, li 10.2.2022

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

