

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 364/2021

1

Giudice esecutante: Dott.ssa Paola TORRESAN

Prossima udienza: 15.2.2023 ore 10.00

Promossa da:

- AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Contro:

- [REDACTED] (ESECUTATO)

E con l'intervento di:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONI



Dario Sossai

geometra

Sommario

PREMESSA	3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	4
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	5
3) DESCRIZIONE DEI BENI	6
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	9
5) CONFORMITA' CATASTALE	12
6) SERVITU'	13
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	13
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	14
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	14
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	19



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Paola Torresan, con decreto di nomina emesso in data 3.6.2022, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 13.6.2022, 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 Volpago del Montello, 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 9.11.2022, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO

C.U. sez. D – foglio 3 / C.T. foglio 35

- Mp 1402 sub 8-9 (tri-familiare con area cortilizia e garage)



Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il compendio viene localizzato nel comune di Volpago del Montello, località Selva del Montello, con l'accesso su via Fratelli Guardi al civico 47, e viene catastalmente così identificato:

Comune di Volpago del Montello (TV) (ALL. 1)

CATASTO TERRENI – foglio 35

- mp 1402 – Ente Urbano, are 7, ca 47;

N.C.E.U. – sez. D - foglio 3

- mp 1402 sub 8, cat. A/2, cl.2, 6,5 vani, mq 181, RC €520,33, PS1-T-1, Via F.lli Guardi;

- mp 1402 sub 9, cat. C/6, cl.3, mq 20, RC €41,32, PS1, Via F.lli Guardi;

- mp 1402 sub 1, b.c.n.c., area manovra, PT, Via F.lli Guardi;

- mp 1402 sub 2, b.c.n.c., area manovra, PS1, Via F.lli Guardi;

L'identificazione catastale sopra riportata differisce da quella riportata dell'atto di pignoramento e da quella riportata nella relativa nota di trascrizione nella sola indicazione dei beni comuni non censibili di cui all'art.1117 C.C..

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.



Dario Sossai

geometra

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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

- Atto di Compravendita del 23.7.2009 rep.60723, a firma del notaio Lorenzo Ferretto, trascritto a Treviso il 27.9.2009 ai nn.29454/18059, nel quale vengono citati come oggetto di compravendita i mappali 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 gli esecutati e gravanti i beni in oggetto:

- ISCRIZIONE del 29.7.2009 nn.29455/6605: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (€ 522.000,00, di cui capitale € 290.000,00) - Atto notarile pubblico del notaio Lorenzo Ferretto, rep. n.60724 del 23.7.2009 a favore di VENETO BANCA SPA con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia;
- ISCRIZIONE del 16.3.2017 nn.9198/1483: IPOTECA – RISCOSSIONE (€ 165.508,02, di cui capitale € 82.754,01) - Atto del 9.3.2017 rep. n.1643 a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia;



Dario Sossai

geometra

- TRASCRIZIONE del 20.10.2021 nn.42089/29066: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 6.10.2021 rep.4448 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANT SPA con sede in Napoli, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia.

6

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 è parte di un edificio tri familiare sito in via Fratelli Guardi del Comune di Volpago del Montello, località Selva del Montello, al civico 47.



L'accesso avviene attraverso l'area scoperta comune di cui al mappale 1402 sub 1, che conduce sia alla rampa di accesso ai locali interrati, sia all'accesso pedonale all'area cortilizia del compendio pignorato, da cui si accede ai locali interni.



Dario Sossai

geometra

Il piano terra dell'abitazione è composto da un ampio vano che comprende la zona soggiorno-pranzo, l'angolo cottura ed il vano scala, un bagno con antibagno e due porticati realizzati sul fronte d'ingresso e sul fronte opposto.

Il piano primo, invece, è composto da un disimpegno che conduce a due camere da letto, entrambe servite da un proprio terrazzo e di cui una è dotata di angolo guardaroba, un bagno, il quale, il giorno del sopralluogo, risultava privo di pavimenti e rivestimenti ceramici, privo di sanitari ed utilizzato come ripostiglio, oltre ad una stanza pluriuso avente una superficie di 8,40 mq.

Il piano interrato è composto da un bagno-lavanderia-C.T., un locale cantina, un ripostiglio ed un ampio vano taverna che comprende sia l'ingombro del locale magazzino, sia quello del garage e nel quale è stato realizzato un forno, un camino ed una cucina, tutti con struttura in muratura e/o cartongesso, oltre ad alcune partizioni murarie realizzate in prossimità del foro porta, il quale consente l'accesso alla corsia di manovra. Quest'ultimo è stato ricavato mediante il tamponamento del foro dedicato al basculante (ALL.3).

L'area cortilizia, che circonda i tre lati esposti della porzione di fabbricato, è tenuta a giardino e nel suo angolo a sud-est è stato ricavato un posto auto, la cui pavimentazione risulta in continuità con quella dell'area di manovra comune, di cui al sub 1.



Dario Sossai

geometra

Per quanto riguarda le finiture dei locali interni si rileva che le pavimentazioni sono realizzate in gres ceramico, 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, c'è da segnalare che tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento, energia elettrica ed acqua, risultano installate, autonome ed apparentemente in buone condizioni di manutenzione.

Per quanto riguarda l'impianto termico, si rilevata che è del tipo "a pavimento" ed interessa tutti i locali dei piani fuori terra dell'immobile, oltre al bagno del piano interrato, mentre, in ordine all'impianto elettrico ed all'impianto di adduzione idrica, si segnala il medesimo e discreto stato di manutenzione e conservazione.

Complessivamente, i beni in oggetto risultano in buone condizioni di manutenzione, fatte salve le terrazze, che il giorno del sopralluogo presentavano non indifferenti accumuli di guano sui pavimenti, sulle murature e sulle strutture lignee della copertura, così come documentato nella 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.



Dario Sossai

geometra

	mappali 1402	piano	locale/area	superficie locali interni	superficie aree scop.	
	LOTTO UNICO	sub 8	terra	sogg-pranzo-cucina	41,30	-
bagno-antibagno				4,10	-	
portico ingresso				7,90	-	
portico retro abit.				7,10	-	
corte escl. - giardino				-	135,00	
corte escl. - posto auto				-	13,00	
primo			dismpegno	3,70	-	
			camera	16,40	-	
			terrazzo	7,90	-	
			camera	10,70	-	
			terrazzo	7,10	-	
			camera	8,40	-	
interrato		bagno-CT-lavand.	8,40	-		
		cantina	10,40	-		
		ripostiglio	2,90	-		
		magazzino (taverna)	43,60	-		
sub 9		interrato	garage (taverna)	20,00	-	
totale [mq]				204,30	148,00	

9

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento "Z.T.O. di tipo C2.2 – RESIDENZIALI DI ESPANZIONE" regolamentata dall'art.9 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:

- P.diC. n.90 del 29.8.2007, relativamente alla costruzione di un "fabbricato residenziale plurifamiliare" (ALL.4);



Dario Sossai

geometra

- D.I.A. in variante del 25.6.2008 prat. N.2008D0135 con allegate le relative tavole grafiche (ALL.5);
- D.I.A. del 9.10.2008 prat. n.2008D0173 relativa alla “realizzazione di recinzione” (ALL.6);
- Domanda di rilascio del Certificato di Agibilità del 16.7.2009 prat. n.2009D0076, attestata in data 13.1.2010 (ALL.7)

10

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alla pratica edilizia di variante al P.diC. n.90 e per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono state rilevate alcune diversità con lo stato di fatto, che riguardano le dimensioni planimetriche di quasi tutti i vani, che differiscono da quelle riportate nelle tavole grafiche a causa della realizzazione di una rifodera in cartongesso che interessa le superfici murarie interne perimetrali, la mancanza della muratura divisoria tra i locali magazzino e garage del piano interrato, al tamponamento del foro di alloggio del basculante e la realizzazione di alcune partizioni murarie.

In ordine a tali difformità, si rappresenta la sanabilità delle ridotte dimensioni planimetriche dei locali, con il conseguente cambio di destinazione di una camera che misura una superficie inferiore ai 9 mq, mentre, per quanto riguarda le difformità accertate al piano interrato, si segnala la loro insanabilità a causa del venir meno dei requisiti di cui alla L.122/89 (parcheggi) e, comunque, in ragione della mancanza del principio della doppia conformità.



Dario Sossai

geometra

Infatti, considerata l'epoca di edificazione del fabbricato e la vetustà delle finiture dei locali, è da ritenersi che tali abusi siano avvenuti in epoca precedente all'entrata in vigore dell'attuale Strumento Urbanistico (2020), nella quale risultava obbligatoria la presenza di un posto auto coperto.

Ciò premesso, 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 ed agli Uffici del Comune di Volpago del Montello. 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.



Dario Sossai

geometra

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 e la contestuale messa in pristino dei locali sulla base dell'effettivo stato autorizzato.

12

Il tutto sostenendo i seguenti e presunti costi:

1. Demolizione opere murarie, ripristini murari, serramenti, trasporti a discarica, a corpo €15.000,00 (oltre oneri fiscali);
2. S.C.I.A. in sanatoria per modifiche interne, a corpo €4.000,00 (oltre oneri fiscali);
3. Diritti, sanzioni, oneri, a corpo € 600,00

Il tutto per un totale complessivo di circa € 19.600,00 (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



Dario Sossai

geometra

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

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso il bene in oggetto e dalle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari, è stata riscontrata la sussistenza di una servitù di passaggio pedonale e carrabile, con ogni mezzo e senza limitazione di orario, da esercitarsi lungo il confine sud-est dell'area scoperta comune di accesso ai garage (mp 1402 sub 1) e per una larghezza di ml 3. La servitù risulta a favore del confinante mappale 1182 ed è stata costituita con atto del 13.3.2006 rep.57319 a firma del notaio Lorenzo Ferretto (ALL.8).

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 Volpago del Montello, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di



Dario Sossai

geometra

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 familiari; 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*



Dario Sossai

geometra

quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

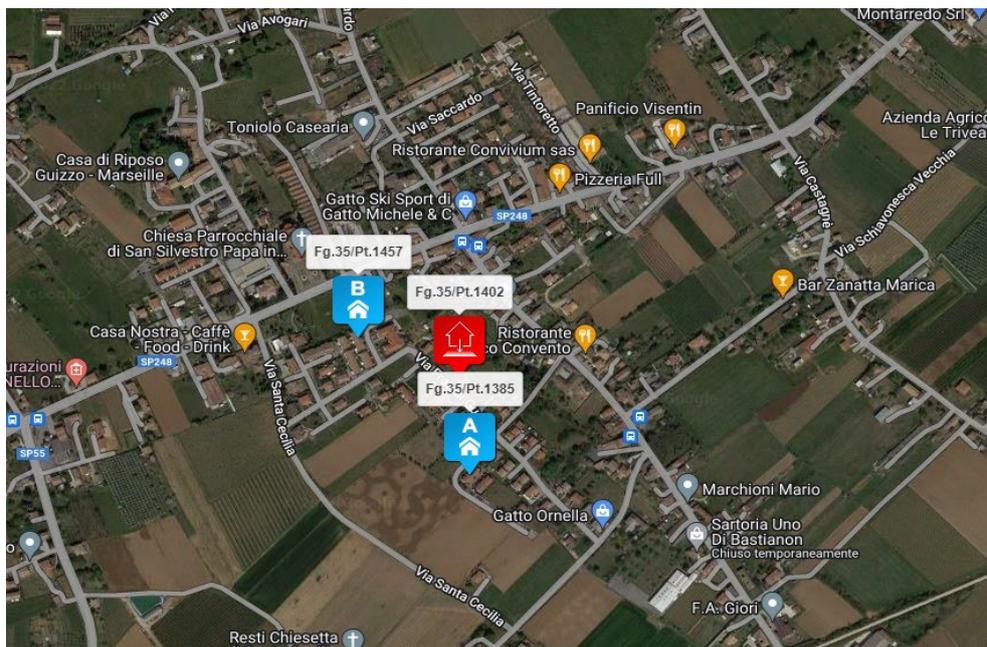
Il valore di mercato del bene completato è stato determinato mediante l'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione adottando un procedimento nominato Market Comparison Approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

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.



Dario Sossai

geometra



16

- Comparabile A, compravenduto ad € 168.000,00 il 19.1.2022, rep.235664 a firma del Notaio Giuseppe Fietta;
- Comparabile B, compravenduto ad € 180.000,00 il 27.4.2022, rep.2045 a firma del Notaio Eleonora Galante;

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

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

ragguaglio 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.

17

ABITAZIONE IN TRIFAMILIARE CON AREA CORTILIZIA E GARAGE			
MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 168.000,00	€ 180.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	104,30	115,70	126,60
SUP. SECONDARIA [mq] [ingressi, vani scala, sottotetti]	0,00	33,90	82,30
SUP. ACCESSORIA [mq] [porticati, garage, posti auto coperti]	28,10	40,90	22,40
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	12,60	8,40	32,00
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	55,00	64,00	135,00
SUP. AREA SCOPERTA/POSTO AUTO [mq]	0,00	0,00	13,00

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. AREA SCOPERTA/POSTO AUTO [mq]	0,10		
SUP. COMM. [mq]	118,61	158,11	202,22
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 1.416,41	€ 1.138,45	

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] <small>[cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]</small>	€ 1.138,45	€ 1.138,45
SUP. SECONDARIA [mq] <small>[ingressi, vani scala, sottotetti]</small>	€ 796,91	€ 796,91
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[porticati, garage, posti auto coperti]</small>	€ 455,38	€ 455,38
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 227,69	€ 227,69
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 11,38	€ 11,38
SUP. AREA SCOPERTA/POSTO AUTO [mq]	€ 113,84	€ 113,84

18

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

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI	
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PREZZO [€]	€ 168.000,00	€ 180.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]</small>	€ 25.387,39	€ 12.409,08
SUP. SECONDARIA [mq] <small>[ingressi, vani scala, sottotetti]</small>	€ 65.585,98	€ 38.570,62
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[porticati, garage, posti auto coperti]</small>	-€ 2.595,66	-€ 8.424,51
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 4.417,18	€ 5.373,47
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 910,76	€ 808,30
SUP. AREA SCOPERTA/POSTO AUTO [mq]	€ 1.479,98	€ 1.479,98
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ 263.185,63	€ 230.216,94

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



Dario Sossai

geometra

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 (14,32%) 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 € **246.701,28**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di €/mq **1.219,96**.

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 | -9% |
| - STATO D'USO E MANUTENZIONE | -2% |

Totale percentuale -21%



Dario Sossai
geometra

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 194.894,01, arrotondato ad € **195.000,00** (centonovantacinquemila/00).

In fede

Treviso, li 3.1.2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

20

