

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 51/2015 (105/2015 riunita)

Giudice esecutante: Dott.ssa Alessandra BURRA

Prossima udienza: 22 settembre 2021 ore 11.10

Promossa da:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED]

E con l'intervento di:

- [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	9
5) CONFORMITA' CATASTALE	11
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 DI DIRITTO	21



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Alessandra BURRA, con decreto di nomina emesso in data 27.01.2020, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 28.01.2020, 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 e corso alle operazioni peritali procedendo al sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 8 luglio 2020, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto:

LOTTO UNICO - COMUNE DI TREVISO

C.U. sez. D – foglio 4 / C.T. foglio 22

- Mp 331 sub 35 (abitazione)
- Mp 331 sub 23 (magazzino)



Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

L'immobile è sito nel comune di Treviso, con l'accesso da Viale Guglielmo Oberdan al civico 31 e viene catastalmente così identificato:

Comune di Treviso (TV) (ALL.1)

CATASTO TERRENI – foglio 22

Mappale 331 – ente urbano, are 01, ca 15;

Mappale 332 – orto cl.2, are 03, ca 83;

Mappale 193 – ente urbano, are 09, ca 74;

N.C.E.U. – sez. D - foglio 4

- mappale 331 sub 35, cat. A/2, cl.5, 5vani, RC €658,48, PT-2
Viale G. Oberdan;

- mappale 331 sub 23, cat. C/2, cl.10, 8 mq, RC €38,84, PT,
Viale G. Oberdan;

- mappale 331 sub 36, area scoperta, b.c.n.c.;

- mappale 331 sub 40, area scoperta, b.c.n.c.;

L'identificazione catastale sopra riportata differisce da quella riportata negli atti di pignoramento nella sola identificazione delle aree scoperte, che costituiscono le parti comuni dell'edificio (mappali 331 sub 36 e 40).

Il mp 331 sub 35, al piano secondo, confina a NORD e a SUD con la proiezione dell'area scoperta e ad EST, OVEST e SOTTO con altri subalterni non identificabili per mancanza agli atti dell'elaborato planimetrico.



Dario Sossai

geometra

Il mp 331 sub 23, al piano terra, confina a NORD e ad EST con vani comuni e a SUD, OVEST e SOPRA con altri subalterni non identificabili per mancanza agli atti dell'elaborato planimetrico. Mentre, l'area in cui insiste l'intero complesso (mp 331, 332 e 193) confina a NORD con i mp 20 e 719, a SUD con i mp 33 e 294, ad EST con Viale G. Oberdan e ad OVEST con i mp 341 e 18.

5

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia risultano intestati all'esecutato **per l'intero della nuda proprietà, con diritto di abitazione spettante all'ex coniuge**, in forza dei seguenti atti:

- Atto di Compravendita del Notaio Francesco Giopato di Treviso, rep. n°66874 del 21.06.2004 e trascritto a Treviso il 07.07.2004 ai nn.28318/18293, con il quale l'esecutato acquisisce la quota di 1/1 di nuda proprietà (separato legalmente) dei beni in oggetto, mentre la quota di 1/1 di usufrutto viene acquisita da un soggetto terzo (in regime di separazione dei beni). (ALL.2)
- Atto di Donazione del Notaio Gianluca Forte di Treviso, rep. n°200909 del 12.10.2012 e trascritto a Treviso il 18.10.2012 ai nn.31426/22888, con il quale l'esecutato (in regime di separazione) acquisisce la quota 1/1 di usufrutto divenendo unico ed esclusivo proprietario dei beni in oggetto. (ALL.3)
- Verbale di separazione con assegnazione dei beni del Tribunale di Treviso, rep.16470 del 29.10.2013, trascritto

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

a Treviso il 13.02.2014 ai nn.3964/3017 con il quale viene assegnato all'ex coniuge il **diritto di abitazione** sui beni sopra descritti. (ALL.4)

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 07.07.2004 nn.28319/6908: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (€150.000,00, di cui capitale €75.000,00) - Atto notarile pubblico del Notaio Francesco Giopato di Treviso, rep. n°66875 del 21.06.2004 a favore di [REDACTED] con sede in Monastier di Treviso, contro l'esecutato e gravante sui beni oggetto di perizia.
- ISCRIZIONE del 05.03.2014 nn.5759/825: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (€70.000,00, di cui capitale €46.249,64) – atto del 21.02.2014 rep. 1070 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] con sede in Monastier di Treviso, contro l'esecutato e gravante sui beni oggetto di perizia;
- TRASCRIZIONE del 19.02.2015 nn.4379/3280: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 29.12.2014 rep.



Dario Sossai

geometra

10508 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Zero Branco (TV),
contro l'esecutato e gravante sui beni oggetto di perizia;

➤ TRASCRIZIONE del 20.02.2015 nn.4583/3446: ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 05.02.2015 rep. a
favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Monastier di Treviso,
contro l'esecutato e gravante sui beni oggetto di perizia;

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale, con relativo magazzino pertinenziale, facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Le Magnolie", sito in Viale Guglielmo Oberdan al civico n°33 del Comune di Treviso.

Il tutto è coordinato dal regolamento assembleare di condominio e dalle tabelle millesimali allegate all'atto del notaio Alberto Sartorio rep.991 del 23.12.1983 (ALL.5, trascritto a Treviso il 20.1.1984 ai nn.2008/1730, le quali assegnano 73,66/1000 al mappale 331 sub 35 (appartamento) e 3,77/1000 al mappale 331 sub 23 (magazzino).

Inoltre, sulla base della documentazione pervenuta dall'attuale amministratore di condominio, le spese condominiali insolute relative agli immobili pignorati ammontano a complessivi €7.922, ed il costo medio d'esercizio ammonta a circa 700 Euro/anno.



Dario Sossai

geometra



8

L'accesso all'abitazione, posta al secondo ed ultimo piano del fabbricato, avviene attraverso l'area scoperta condominiale prospiciente la via pubblica, dalla quale, attraverso il vano scala si raggiunge il pianerottolo d'ingresso.

L'immobile è composto dai seguenti vani: un ingresso, una cucina, un soggiorno, un bagno, due camere ed un terrazzino che serve il soggiorno e la camera matrimoniale. Il magazzino, invece, è posto al piano terra dell'ala est del complesso ed è raggiungibile il vano scala condominiale.

Per quanto riguarda le finiture si rileva che le pavimentazioni dei locali sono realizzate 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.

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

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'immobile, c'è da segnalare che tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento, energia elettrica e acqua, risultano autonome ed in apparenti buone condizioni di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia a gas metano posta nel locale cucina, alla quale sono collegati i termosifoni distribuiti in tutti i vani dell'abitazione.

L'impianto elettrico è collegato ad un contatore ENEL e l'impianto di approvvigionamento idrico è collegato alle condotte comunali.

Complessivamente i beni si presentano in discrete condizioni di manutenzione, 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.

	mappali 331	piano	locale/area	superficie locali abit.	superficie locali acc.
	LOTTO UNICO	sub 35	secondo	ingresso	3,10
cucina				9,00	
soggiorno				24,50	
disimpegno				1,70	
bagno				4,70	
camera				14,10	
camera				16,60	
terrazza					5,90
sub 23		terra	magazzino		7,80
totale [mq]				73,70	13,70

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

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



Dario Sossai

geometra

Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento A.2-3 – zona storico, artistico e ambientale. Inoltre, oltre ad aver accertato che la prima edificazione del fabbricato risulta ante 1967, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia (ALL.6):

- C.E. del 25.2.1982 n.9/29-80 relativamente a “*ristrutturazione fabbricato residenziale*”;
- Certificato di Abitabilità del 17.10.1983 prot.26851.

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 riguardanti le misure interne dei locali ed il posizionamento di alcuni fori porta.

Le difformità rilevate, seppur di lieve entità, risultano sanabili mediante una SCIA in sanatoria senza opere, ad un costo presunto così descritto:

1. Spese tecniche per pratica edilizia, a corpo € 2.000,00 (oltre oneri fiscali)
2. Sanzioni e Diritti di segreteria € 516,00

Fermo restando quanto sopra, in relazione alle verifiche di sanabilità della 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



Dario Sossai

geometra

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.

Tutto ciò premesso, i presunti costi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili in oggetto si stimano in complessivi € 2.500,00.

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.



Dario Sossai

geometra

Le difformità riscontrate, oltre a coincidere con quanto già segnalato in ambito urbanistico-edilizio, riguardano anche l'identificazione catastale degli immobili al catasto terreni, in quanto l'area del sedime del fabbricato e le aree scoperte pertinenziali sono attualmente identificate dai mappali 331, 332 e 193, e non, come di consuetudine, da un unico mappale.

Inoltre, non risulta corretta l'intestazione delle quote di diritto, in quanto non risulta volturato il verbale di separazione che assegna il diritto di abitazione all'ex coniuge.

A seguito degli accertamenti svolti e considerato che le difformità rilevate non modificano l'effettiva consistenza degli immobili, il sottoscritto non ha ritenuto di procedere ad un adeguamento della documentazione, ma di quantificare il costo presunto per l'adeguamento allo stato di fatto, come di seguito descritto:

1. Spese tecniche per pratica DOCFA con aggiornamento dell'elaborato planimetrico a corpo € 1.200,00 (oltre oneri fiscali);
2. Spese tecniche pratica PREGEO con fusione in un unico ente urbano a corpo €1.000,00 (oltre oneri fiscali);
3. Diritti catastali € 300,00

Il tutto si riassume in totale € 2.500,00

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



immobili ed è stato altresì accertato che non risulta necessaria la costituzione di servitù.

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 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 della nuda proprietà, con diritto di abitazione assegnato all'ex coniuge** in forza di verbale di separazione con assegnazione dei beni del Tribunale di Treviso trascritto a Treviso il 13.02.2014 ai nn.3964/3017.

L'atto sopra citato, quindi, risulta **opponibile alla procedura RGE 51/2015**, in quanto trascritto anteriormente al rispettivo pignoramento (19.02.2015 nn.4379/3280), mentre, risulta **non opponibile alla procedura RGE 105/2015**, riunita alla precedente, in quanto, seppur trascritto anteriormente al pignoramento (20.02.2015 nn.4583/3446), è stato trascritto successivamente all'iscrizione dell'ipoteca sull'immobile (07.07.2004 nn.28319/6908).

Attualmente i beni sono utilizzati dallo stesso ex coniuge ed a seguito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano atti privati e/o contratti di locazione riferiti agli immobili oggetto di perizia.



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 e trattandosi di un'unità abitativa con i relativi garage e magazzino pertinenziali, il sottoscritto ha ritenuto utile la formazione del presente lotto vendibile come indicato in premessa.

14

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*



Dario Sossai

geometra

tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

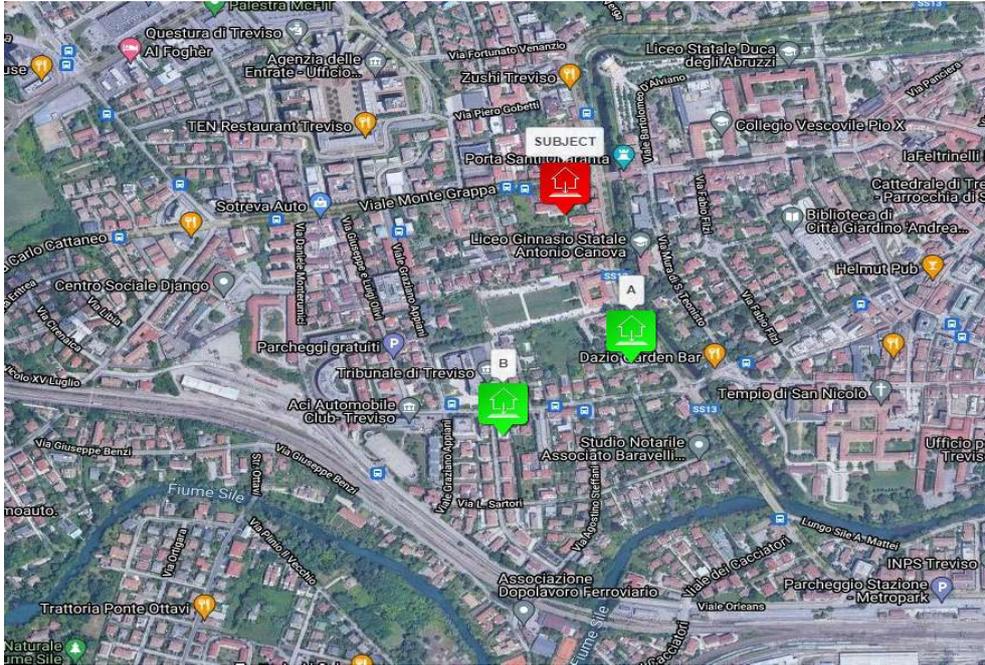
Il valore di mercato del bene completato è stato determinato mediante l'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione adottando un procedimento nominato Market Comparison Approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini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



16

- Comparabile A, compravenduto ad € 230.000,00 il 23.4.2021, rep.117181 a firma del Notaio Maurizio Bianconi;
- Comparabile B, compravenduto ad € 80.000,00 il 18.6.2021, rep.117563 a firma del Notaio Maurizio Bianconi;

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 sottoesposta riassume i dati degli immobili comparabili presi a confronto ed i relativi indici mercantili di ragguglio delle superfici, e determina, mediante l'applicazione

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

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

UNITA' ABITATIVA CON MAGAZZINO			
MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 230.000,00	€ 80.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, camere, bagni, ripostigli]	156,30	89,90	73,70
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage magazzino]	17,20	13,70	7,80
SUP. PORTICI/TERRAZZE/LOGGE [mq]	6,30	0,00	5,90

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, camere, bagni, ripostigli]	1,00		
SUP. ACCESSORIA [garage e magazzino]	0,40		
SUP. PORTICI/TERRAZZE/LOGGE	0,20		
SUP. COMM. [mq]	164,44	95,38	78,00
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 1.398,69	€ 838,75	

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] [ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, camere, bagni, ripostigli]	€ 838,75	€ 838,75
SUP. ACCESSORIA [€/mq] [garage e magazzino]	€ 335,50	€ 335,50
SUP. PORTICI/TERRAZZE/LOGGE [€/mq]	€ 167,75	€ 167,75

A questo punto, per ogni caratteristica di ciascun comparabile viene effettuato un aggiustamento che equivale al prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica considerata e la differenza



Dario Sossai

geometra

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

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI	
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PREZZO [€]	€ 230.000,00	€ 80.000,00
SUP. PRINCIPALE[€] [ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, camere, bagni, ripostigli]	-€ 69.280,77	-€ 13.587,75
SUP. ACCESSORIA [€] [garage e magazzino]	-€ 3.153,70	-€ 1.979,45
SUP. PORTICI/TERRAZZE/LOGGE [€]	-€ 67,10	€ 989,73
PREZZI CORRETTI [€]	€ 157.498,43	€ 65.422,52

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 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



Dario Sossai

geometra

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, risultano notevolmente differenti.

Ciò è stato dedotto in parte dalla visione esterna degli immobili, dall'analisi dei rispettivi atti di compravendita e dagli attestati di prestazione energetica ad essi allegati, attraverso i quali è stata presa a riferimento una scala di merito che va 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	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 157.498,43	€ 65.422,52	-
STATO DI MANUTEN. GENERALE E DI FINITURA [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	5	1	4

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.

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

SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA		
STATO DI MANUTEN. GENERALE E DI FINITURA		€ 23.018,98

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.

20

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 157.498,43		€ 65.422,52
man.gen e finitura [€]	(4-5)	-€ 23.018,98	(4-1)	€ 69.056,93
VALORE CORRETTO [€]		€ 134.479,45		€ 134.479,45

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 € **134.479,45**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di €/mq **1.724,10**.

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:

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

- ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI -10%
- REGOLARIZZAZIONE URB.-CATASTALE -5%
- SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE -3%
- STATO D'USO E MANUTENZIONE -2%

Totale percentuale **-20%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 107.583,56 arrotondato ad € **108.000,00** (centoottomila/00).

11) VALORE DELLE QUOTE DI DIRITTO

In considerazione di quanto esposto ai capitoli 2 ed 8 della presente relazione, con riferimento al diritto di abitazione in capo all'ex coniuge sull'intero dei beni, si rappresenta che tale diritto, in ambito estimativo, viene equiparato al diritto di usufrutto.

Pertanto, facendo riferimento ai coefficienti in vigore dal 1° gennaio 2021 ed in considerazione dell'età dell'ex coniuge, di anni 49, risulta che la quota di nuda proprietà è pari al 25% e la quota di diritto di abitazione è pari al 75%, il tutto riferito all'intero del valore a base d'asta determinato.

Quindi, sulla base di un valore a base d'asta pari ad € 108.000,00, le rispettive quote risultano le seguenti:

Nuda proprietà 25% di €108.000 = € **27.000,00**

Diritto di Abitazione 75% di 108.000 = € **81.000,00**

In fede

Treviso, lì 21 luglio 2021



Dario Sossai
geometra

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

22

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

