

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 85/2023 (428/2024 riunita)

1

Giudice esecutante: Dott.ssa Paola TORRESAN

Prossima udienza: 9.4.2025 ore 10.30

Promossa da:

- AMCO AMC SPA

Contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

E con l'intervento di:

- BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.p.A.

RELAZIONE PERITALE



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	10
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	21



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Paola Torresan, con decreto di nomina emesso in data 15.3.2024, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 20.3.2024, 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 Fonte, 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 13.6.2024, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

COMUNE DI FONTE

C.U. sez. U – foglio 10 / C.T. foglio 10

- Mp 1057 sub 6 (schiera di testa)
- Mp 1057 sub 5 (area cortilizia)
- Mp 1057 sub 3 (garage)
- Mp 876 (area comune di manovra e di accesso al garage)



Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il compendio viene localizzato nel Comune di Fonte, località Onè, con l'accesso in via Fratta al civico 18, e viene catastalmente così identificato:

Comune di Fonte (TV) (ALL. 1)

CATASTO TERRENI – foglio 10

- mp 1057 – Ente Urbano, are 03, ca 84;

- mp 876 – Ente Urbano, are 02, ca 05;

N.C.E.U. – sez. U - foglio 10

- mp 1057 sub 6, cat. A/2, cl.2, 9,5 vani, mq 245, RC €932,20, PS1-T-1;

- mp 1057 sub 5, b.c.n.c., 275 mq, PT;

- mp 1057 sub 3, cat. C/6, cl.2, 28 mq, RC €52,06, PS1;

- mp 876, cat. F/1, 205 mq, PS1;

Il mappale 1057 confina a NORD con i mappali 876 e 1056, a SUD con il mappale 865, ad EST con il mappale 1188 e ad OVEST con il mappale 53.

Il mappale 876 confina a NORD con il mappale 1188, a SUD con il mappale 1057, ad EST con i mappali 1055 e 1056 e ad OVEST con i mappali 1070 e 53.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà dell'ESECUTATO per l'intero dei mappali 1057 sub 6, 5 e 3 e per la quota di 333/1000 del mappale 876, in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del 1.12.1983 rep.14218, a firma del notaio Giacomo Innocenti, trascritto a Treviso il

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

13.12.1983 ai nn.28359/23594, nel quale vengono citati il mappale 1057 (ex 876/d), di are 3,84, con sovrastante porzione di fabbricato civile, ed il mappale 876 (ex 876/a), di are 2,05, quali beni oggetto di compravendita, che, rispettivamente, in forza di Tipo Mappale del 6.9.1986 n.TV0097611 e Tipo Mappale del 18.8.1988 n.TV0107034, oltre ad ulteriori successive variazioni, identificano gli attuali 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 6.11.2014 nn.30285/4579: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (€ 1.200.000,00, di cui capitale € 600.000,00) - Atto notarile pubblico del notaio Francesco Imparato, rep.139773 del 5.11.2014 a favore di BANCO DELLE TRE VENEZIE SPA con sede in Padova, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni di cui ai mp 1057 sub 3-5-6;
- ISCRIZIONE del 13.8.2015 nn.24201/4136: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (€ 1.350.000,00, di cui capitale € (non indicato ALL.3) - Atto notarile pubblico del notaio Giuseppe Scioli, rep.10436 del 12.8.2015 a favore di VENETO BANCA SCPA



Dario Sossai

geometra

con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni di cui ai mp 1057 sub 3-5-6;

- ISCRIZIONE del 3.2.2017 nn.4158/637: IPOTECA GIUDIZIARIA – SENTENZA DI CONDANNA (€ 35.000,00, di cui capitale € 20.657,57)- Atto DEL Tribunale di Treviso rep.400/2015 del 16.2.2015 a favore di ALESSI ZINA, con domicilio c/o Avv. Alessandro Dal Bello, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni di cui ai mp 1057 sub 3-6 e mp 876;
- TRASCRIZIONE del 17.3.2023 nn.9983/7158: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del Tribunale di Treviso rep.947 del 13.2.2023 a favore di AMCO AMC SPA con sede in Napoli, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni di cui ai mp 1057 sub 3-5-6;
- TRASCRIZIONE del 8.11.2024 nn.40849/29507: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del Tribunale di Treviso rep.7296 del 19.10.2024 a favore di AMCO AMC SPA con sede in Napoli, contro l'ESECUTATO e gravante sulla quota del bene di cui al mp 876.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio oggetto di perizia rappresenta la porzione di testa di un fabbricato a schiera sviluppato su tre piani, di cui uno interrato, ed è composto da un'unità abitativa sviluppata su tutti



Dario Sossai

geometra

i piani, con relativa area cortilizia e garage pertinenziale al piano sotto strada.



L'accesso ai beni avviene sia attraverso l'area cortilizia, a cui si accede dal cancello pedonale prospiciente il marciapiede pubblico, sia attraverso l'area di manovra ai garage (mp 876), il cui accesso carraio è posto lungo il confine NORD del lotto edificato.

Il piano terra dell'abitazione è composto da un piccolo portico,



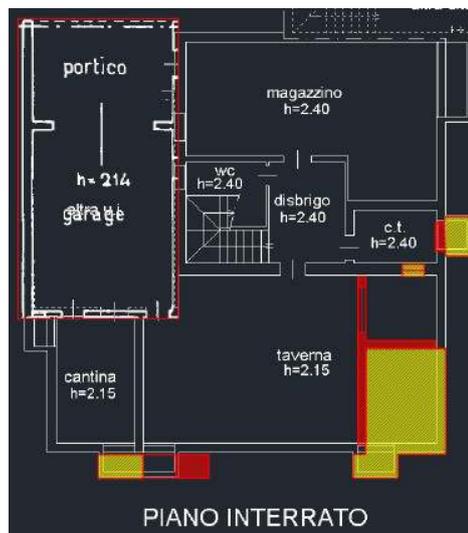
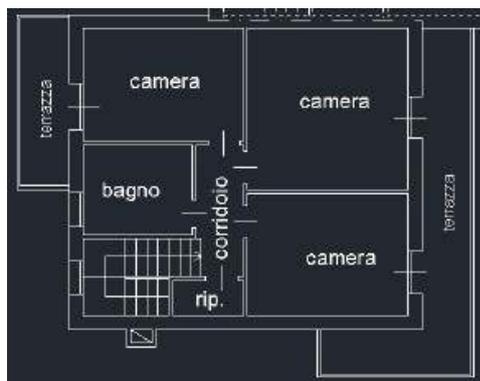
da un vano d'ingresso, un soggiorno, una cucina, servita da un ampio porticato esterno, ed un wc.

Il piano primo si compone di un disimpegno, tre camere da letto, di cui due servite da rispettive terrazze, un bagno ed un ripostiglio.



Dario Sossai

geometra



8

Il piano interrato si compone di un disbrigo da cui si accede ad un locale centrale termica, a due locali magazzino, ad un wc, ad un locale taverna, le cui dimensioni planimetriche si presentano come rappresentate nell'immagine sopra esposta, e ad una cantina. Quest'ultimo vano è accessibile esclusivamente dall'adiacente garage, che dispone di un antistante portico.

L'area cortilizia, che circonda i tre lati esposti della porzione di fabbricato, misura una superficie di circa 275 mq, è tenuta in parte a giardino ed in parte è lastricata in continuità al marciapiede perimetrale e si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione.

Per quanto riguarda le finiture dei locali interni si rileva che le pavimentazioni sono realizzate in cotto e/o in gres ceramico, fatte salve quelle delle camere che risultano realizzate in listelli di legno, i serramenti interni sono in legno, mentre quelli esterni, di recente nuova installazione, sono costituiti da telaio in legno con doppia vetrocamera ed esternamente balconi in pvc; il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.



Dario Sossai

geometra

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 in buone condizioni di manutenzione.

Per quanto riguarda l'impianto termico, si rilevata che esso è costituito da una caldaia ibrida, in parte alimentata a gasolio ed in parte ad energia elettrica, risulta installata nel locale centrale termica al piano interrato ed è collegata ai termosifoni dislocati nei locali abitativi, mentre, in ordine all'impianto elettrico si segnala che l'unità è dotata di due impianti fotovoltaici aventi potenza nominale di 4 e 6 kW, di cui il primo di recente installazione (2022), con collegato un sistema di accumulo da 6 kW posizionato in C.T., oltre ad una colonnina di ricarica elettrica per auto, ed il secondo installato nell'anno 2011.

I piani terra e primo sono dotati di due impianti di climatizzazione, di cui il primo è composto da uno split interno installato in soggiorno, mentre il secondo dispone di unità esterna installata in una terrazza ed una unità interna a diffusione canalizzata installata nel ripostiglio.

Complessivamente, i beni in oggetto risultano in discrete condizioni di manutenzione, fatti salvi alcuni evidenti assorbimenti di umidità lungo le superfici delle murature esterne, con il conseguente distacco dell'intonachino di finitura, ma per ogni altro dettaglio si rimanda alla DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata, mentre per quanto riguarda la



Dario Sossai

geometra

consistenza superficiaria del compendio staggito si riporta la seguente tabella.

	mappali	piano	locale/area	superficie locali interni	superficie aree scop.
	LOTTO UNICO	1057 sub 5	terra	area cortilizia	-
1057 sub 6		portico		3,40	-
		ingr.-vano scala		8,70	-
		soggiorno-cucina		36,00	-
		wc		3,50	-
		ripostiglio		1,00	-
		porticato		76,00	-
		primo	disimpegno	4,00	-
			ripostiglio	1,50	-
			bagno	6,10	-
			camera	12,40	-
			camera	16,30	-
			terrazza	14,00	-
			camera	11,50	-
			terrazza	5,50	-
		interrato	disimpegno	6,00	-
			C.T.	5,40	-
			magazzino	16,00	-
			magazzino	20,00	-
wc			5,60	-	
taverna			39,50	-	
cantina			11,50	-	
garage			26,50	-	
1057 sub 3	-	portico	10,00	-	
876		are di manovra (1/3)	-	68,00	
totale sup. int. Escluse terrazze e portici				231,50	343,00

10

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonte (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nella zona omogenea "Tessuti Consolidati Pianificati" (TCP) , regolamentata all'art.64 delle N.T.O.



Dario Sossai

geometra

Inoltre, è stato accertato che il complesso di cui fanno parte i beni pignorati è stato realizzato in edilizia residenziale convenzionata, come si evince dalla Convenzione Edilizia rep.293 del 18.3.1983 sottoscritta avanti al Segretario del Comune di Fonte e trascritta a Treviso il 9.4.1983 ai nn.7784/6416 (ALL.4).

Tuttavia, all'art.12 del citato atto (durata della convenzione), viene stabilito che “**La presente convenzione ha una durata di validità si anni venti (20)**”; pertanto, all'attualità, le obbligazioni in essa contenute sono da ritenersi estinte.

Inoltre, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n.8/81 del 12.8.1981, relativamente alla costruzione di “*un fabbricato a schiera a n° tre unità ad uso abitazione civile*” (ALL.5);
- C.E. n.8/81/86 Var del 3.2.1986, relativamente a “*variante in corso d'opera civile abitazione a schiera*” e relativo certificato Abitabilità (ALL.6);
- D.I.A. prot.12322 del 25.11.2011, relativamente a “*impianto fotovoltaico da 6 kW su nuova tettoia realizzata ai sensi della L.R.14/2009*” (ALL.7);
- C.I.L.A. Superbonus n.0911 del 27.7.2022 (interventi di cui all'art. 119 del D.L. n° 34 del 2020) relativamente all'efficientamento energetico del fabbricato (ALL.8).

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alle succitate pratiche edilizie, si rileva che tutte le rappresentazioni



Dario Sossai

geometra

grafiche differiscono dall'attuale stato di fatto del compendio, con particolare riferimento all'ingombro del piano interrato, che risulta inferiore rispetto a quanto originariamente autorizzato con la Concessione Edilizia in variante n.8/81/86 del 1986.

Infatti, oltre a diffuse incongruenze dimensionali, che, per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, rientrano nelle tolleranze ammesse dalle norme, si rileva che le altezze del vano d'ingresso e del disimpegno al piano primo misurano altezze inferiori determinate dall'installazione di controsoffittature, oltre a quanto già segnalato in ordine alle minori dimensioni legittimate del locale taverna rispetto al suo effettivo stato di fatto, come rappresentato nell'immagine di pag.8 e meglio rappresentato nel grafico allegato (ALL.9).

In ordine a tali difformità edilizie, si rappresenta la loro sanabilità mediante la richiesta di rilascio di un Permesso di Costruire in Sanatoria e sostenendo i seguenti e presunti costi:

1. P. di C. in sanatoria per modifiche interne e prospettiche, a corpo € 5.000,00 (oltre oneri fiscali);
2. Diritti, sanzioni, oneri, a corpo € 2.000,00

Il tutto per un totale complessivo di circa € 7.000,00 (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



Dario Sossai

geometra

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 edilizio, oltre al mancato accatastamento degli impianti fotovoltaici installati, quali parti integranti del fabbricato, che, verosimilmente, comporteranno un aumento della rendita catastale dell'immobile.

Pertanto, ritenuto che ogni variazione catastale debba essere preceduta da una puntuale pratica edilizia autorizzativa, come nella circostanza in oggetto, il sottoscritto non ha ritenuto di procedere ad un adeguamento della documentazione, ma di quantificare il costo presunto per l'aggiornamento documentale come di seguito descritto e quantificato:

1. Spese tecniche per pratica DOCFA a corpo € 1.300,00
(oltre oneri fiscali)
2. Diritti catastali € 200,00

Il tutto per un totale di € 1.500,00.

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso il compendio in oggetto e dalle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari, non è stata riscontrata la sussistenza di specifiche servitù attive o passive in capo ai beni pignorati.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Fonte, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti



Dario Sossai

geometra

presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà dell'ESECUTATO **per l'intero dei mappali 1057 sub 6, 5 e 3** e per la quota di **333/1000 del mappale 876** ed attualmente sono in uso alla figlia e moglie dello stesso ESECUTATO; infatti, svolti gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di 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



Dario Sossai

geometra

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.

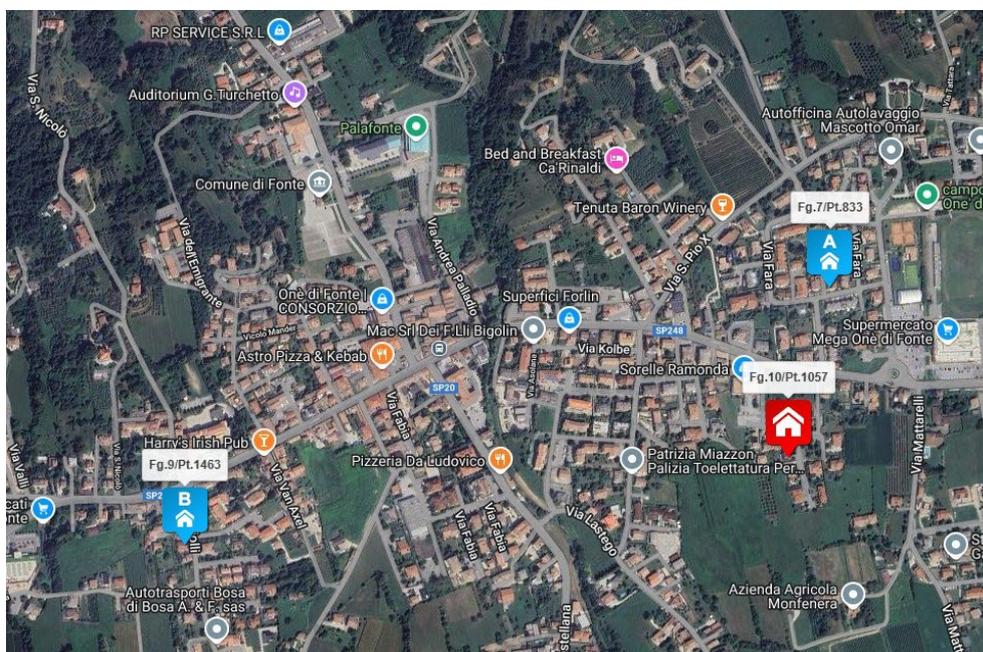


Dario Sossai

geometra

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 solamente due compendi immobiliari 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.

16



- Comparabile A, compravenduto ad € 192.000 il 22.5.2024, rep.10896 a firma del Notaio Alberta Corsi;
- Comparabile B, compravenduto ad € 215.000 il 19.12.2023, rep.156377 a firma del Notaio Francesco Imparato.

Pertanto, alla luce dei dati emersi, si è ritenuto di appropiare 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.

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

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

17

MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	A	B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 192.000,00	€ 215.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq]	152,50	96,40	131,90
SUP. SECONDARIA	46,20	31,40	63,20
SUP. ACCESSORIA [mq]	64,80	51,70	93,70
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	11,00	18,00	73,00
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	208,00	212,00	275,00

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq]	1,00		
SUP. SECONDARIA	0,70		
SUP. ACCESSORIA [mq]	0,40		
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	0,20		
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	0,05		
SUP. COMM. [mq]	223,36	153,26	241,97
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 859,60	€ 1.402,84	

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]	€ 859,60	€ 859,60
SUP. SECONDARIA	€ 601,72	€ 601,72
SUP. ACCESSORIA [mq]	€ 343,84	€ 343,84
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 171,92	€ 171,92
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 42,98	€ 42,98

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	
	A	B
PREZZO [€]	€ 192.000,00	€ 215.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq]	-€ 17.707,74	€ 30.515,76
SUP. SECONDARIA	€ 10.229,23	€ 19.134,67
SUP. ACCESSORIA [mq]	€ 9.936,96	€ 14.441,26
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 10.659,03	€ 9.455,59
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 2.879,66	€ 2.707,74
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ 207.997,13	€ 291.255,01

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.



Dario Sossai

geometra

Tuttavia, 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 degli immobili comparabili e confrontate con quelle dell'immobile da stimare, è emerso che la principale, e la più probabile, differenza qualitativa, è rappresentata dal loro *livello impiantistico*, tenuto anche conto dell'epoca di *prima edificazione* dei complessi di cui fanno parte.

Infatti, il subject è stato oggetto di non trascurabili e recenti interventi di efficientamento energetico (2022) e risulta edificato nel corso della prima metà degli anni ottanta, a



Dario Sossai

geometra

differenza dei comparabili A e B che, sulla base di quanto denunciato in atto, dispongono dell'impiantistica e delle dotazioni originarie risalenti alle rispettive epoche di prima edificazione (1995 e 2010).

Ciò premesso, assumendo una scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre-ottimo), sono stati attribuiti i rispettivi coefficienti di merito, come di seguito rappresentato.

20

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	A	B	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 207.997,13	€ 291.255,01	-
LIVELLO IMPIANTISTICO - EPOCA DI EDIFICAZIONE [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	2	3	3,5

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	
LIVELLO IMPIANTISTICO - EPOCA DI EDIFICAZIONE	€ 83.257,88

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.

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 207.997,13		€ 291.255,01
man.gen/cont.urb. [€]	(3,5-2)	€ 124.886,82	(3,5-4)	€ 41.628,94
VALORE CORRETTO [€]		€ 332.883,95		€ 332.883,95

Perciò, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili



Dario Sossai

geometra

individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte, il più probabile valore di mercato del bene in oggetto viene stimato pari ad € **332.883,95**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di €/mq **1.375,72**.

21

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 | -3% |
| - STATO D'USO E MANUTENZIONE | -5% |

Totale percentuale **-18%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 272.923,83 arrotondato ad € **275.000,00** (duecentosettantacinquemila/00).

In fede

Treviso, lì 24.2.2025

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

