

*Dario Sossai*  
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 281/2023

1

Giudice esecutante: Dott.ssa Paola TORRESAN

Prossima udienza: 29.1.2025 ore 9.50

Promossa da:

C [REDACTED]

• [REDACTED]

E con l'intervento di:

• [REDACTED]

## RELAZIONE PERITALE

---

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

### Sommario

<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI</b> .....	4
<b>2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI</b> .....	4
<b>3) DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	6
<b>4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA</b> .....	10
<b>5) CONFORMITA' CATASTALE</b> .....	13
<b>6) SERVITU'</b> .....	13
<b>7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO</b> .....	13
<b>8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b> .....	14
<b>9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE</b> .....	14
<b>10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE</b> .....	21



# *Dario Sossai*

## geometra

### **PREMESSA**

Il G.E. Dott.ssa Paola Torresan, con decreto di nomina emesso in data 7.6.2024, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 10.6.2024, 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 Castelfranco V.to, 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 22.10.2024, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

### COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

C.U. sez. E – foglio 4 / C.T. foglio 35

- Mp 113 sub 1-4-5 (abitazione con magazzino e corte esclusiva)



# *Dario Sossai*

## geometra

### **1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI**

Il compendio viene localizzato del Comune di Castelfranco Veneto, località Campigo, con l'accesso in Via Resana al civico 8, e viene catastalmente così identificato:

Comune di Castelfranco V.to (TV) (ALL. 1)

CATASTO TERRENI – foglio 35

- mp 113 – Ente Urbano, are 6 ca 36;

N.C.E.U. – sez. E - foglio 4

- mp 113 sub 1, cat. F/1, area urbana, mq 464, Via Resana

- mp 113 sub 4, cat. C/3, cl.3, mq 87, RC €435,84, PT, Via Resana;

- mp 113 sub 5, cat. A/3, cl.3, 9,5 vani, mq 145, RC €785,01, PT, Via Resana;

L'intero compendio confina a NORD con i mp 189 e 677, a SUD con il mp 114, ad EST con la via pubblica e ad OVEST con il mp 644.

### **2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà dell'ESECUTATO per l'intero del diritto in forza dei seguenti atti:

- Atto di Compravendita del 28.1.2004 rep.12850, a firma del notaio Giuseppe Sicari, trascritto a Treviso il 6.2.2004 ai nn.4938/3114, in forza del quale l'ESECUTATO acquisisce la quota indivisa di 1/5 di proprietà dei beni in oggetto (ALL. 2);
- Atto di Cessione di Quota del 15.6.2007 rep.175672, a firma del notaio Giuseppe Fietta, trascritto a Treviso il 15.6.2007 ai nn.28607/16148, in forza del quale



# *Dario Sossai*

## geometra

l'ESECUTATO acquisisce la quota indivisa di 4/5 di proprietà dei beni in oggetto (ALL. 3);

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro l'esecutato e gravanti i beni in oggetto:

- ISCRIZIONE del 6.2.2004 nn.4939/1248: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (€ 339.300,00, di cui capitale € 188.500,00) - Atto notarile pubblico del notaio Giuseppe Sicari, rep. n.12851 del 28.1.2004 a favore di [REDACTED] con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia;
- ISCRIZIONE del 17.11.2017 nn.39745/6842: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA – RUOLO ESECUTIVO (€ 249.286,20, di cui capitale €124.693,10) – atto del 16.11.2017 rep.2017, a favore di [REDACTED] con sede in Roma, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni in oggetto di cui ai sub 4
- TRASCRIZIONE del 17.8.2023 nn.31798/22919: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 26.7.2023 rep.5350 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano, contro l'ESECUTATI e gravante sui beni oggetto di perizia.



# Dario Sossai

## geometra

- ISCRIZIONE del 1.2.2004 nn.3731/531: IPOTECA IN RINNOVAZIONE rif. Iscrizione n.1248 del 2004 – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (€ 339.300,00, di cui capitale € 188.500,00) - Atto notarile pubblico del notaio Giuseppe Sicari, rep. n.12851 del 28.1.2004 a favore di [REDACTED], con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia.

6

### 3) DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio oggetto di perizia è composto da un fabbricato residenziale di tipo unifamiliare sviluppato su due piani fuori terra e da un fabbricato artigianale ad uso officina (ora magazzino), con relativa area cortilizia, il tutto sito in località Campigo, Via Resana 8, del Comune di Castelfranco V.to.



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

L'accesso al compendio è posto lungo la via pubblica e dall'area cortilizia, tenuta in parte ad area di manovra e parcheggio ed in parte a giardino e/o orto, per un'estensione di circa 464 mq, si raggiungono gli ingressi dei due corpi di fabbrica.

Il corpo abitativo presenta il piano terra così composto: un ingresso, una camera, un disimpegno, un bagno, una sala da pranzo, un locale cucina ed un locale centrale termica, accessibile solo dall'area esterna, oltre ad un disimpegno-ripostiglio adiacente al locale d'ingresso, da cui si sviluppa il vano scala che conduce al piano primo, che risulta composto da un disimpegno, da quattro camere da letto e da un bagno.

In ordine alle finiture dei locali si rileva che le pavimentazioni sono realizzate in gres ceramico di varie tipologie, i serramenti interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono costituiti da telaio in legno con vetro singolo e persiane in pvc. Il tutto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed in talune circostanze le condizioni di igiene e salubrità possono essere definite pessime, con particolare riferimento alle superfici murarie di alcuni locali, tra cui il bagno al piano terra ed alcune camere da letto al piano primo, che presentano evidenti ed estese formazioni di muffe, la cui causa è da imputarsi in parte ad una non adeguata conduzione dei locali ed in parte a presumibili infiltrazioni e/o perdite d'acqua dalle condotte idriche.



# *Dario Sossai*

## geometra

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'abitazione, si rappresenta che tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento, energia elettrica ed acqua, risultano installate, apparentemente funzionanti, ma in mediocri condizioni di manutenzione.

Per quanto riguarda l'impianto termico, si rilevata che composto da termosifoni dislocati in tutti i locali e collegati ad una caldaia, posta nel locale centrale termica, alimentata a gas metano, mentre l'approvvigionamento idrico avviene dal pozzo artesiano posto nell'area esterna ed il relativo impianto di distribuzione, alla pari di quello elettrico, è interamente sottotraccia.

Si segnala, inoltre, che l'abitazione dispone di un proprio contatore ENEL e non dispone di alcun sistema di climatizzazione estiva.

Invece, il corpo di fabbrica ad uso magazzino, che come si vedrà è legittimato quale officina meccanica, è composto da un unico locale, ma presenta anch'esso un mediocre stato di manutenzione; è costituito da murature in blocchi di calcestruzzo non intonacati, da una copertura a due falde avente struttura portante in esili travi di legno e manto in lastre di eternit e dispone di un casalingo impianto elettrico a vista che risulta collegato ad un proprio contatore, risultato non attivo al momento del sopralluogo.



# *Dario Sossai*

## geometra

Si segnala che sul fronte OVEST del fabbricato risulta installata una precaria struttura metallica con pannellature in pvc e/o lamiera ondulate e si segnala la presenza di un box auto in lamiera posto nell'ambito della porzione di area a NORD del copro di fabbrica abitativo, in sovrapposizione alle vasche terminali di laminazione dell'impianto fognario.

Complessivamente i beni appaiono in mediocri, se non precarie, condizioni di mantenimento e a giudizio dello scrivente necessitano di alcuni non trascurabili interventi di manutenzione, con particolare riferimento alle superfici murarie interne dell'abitazione, che come già segnalato, manifestano ingenti assorbimenti di umidità e/o infiltrazioni d'acqua.

9

<b>mappali 113</b>	<b>piano</b>	<b>locale/area</b>	<b>superficie locali interni</b>	<b>superfici lorde</b>
<b>sub 1</b>	terra	area scopera	464,00	464,00
<b>sub 4</b>		magazzino-officina	79,50	87,00
<b>sub 5</b>	terra	C.T.	3,30	4,60
		ingresso+dis.adiacente	13,40	144,30
		camera	14,90	
		disimpegno	2,80	
		bagno	6,40	
		pranzo	11,40	
	primo	cucina	4,70	
		disimpegno	4,30	
		camera	11,40	
		camera	8,00	
		bagno	4,00	
		camera	13,30	
	camera	14,70		
<b>totale [mq] escluse a.s. e mag.off.</b>			<b>112,60</b>	<b>148,90</b>

Per una maggiore comprensione dello stato di fatto rilevato, si rimanda alla consultazione della **DOCUMETAZIONE**



# *Dario Sossai*

## geometra

FOTOGRAFICA allegata ed alla precedente tabella che rappresenta le superficie di ogni singolo locale e la superficie lorda degli immobili.

#### **4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco V.to (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano Regolatore, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento "Zone E" (agricola), regolamentata dall'art.72 delle N.T.O.

Inoltre, oltre ad aver accertato che i beni pignorati non sono stati realizzato in edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione per Costruzioni Edilizie. n.9376 del 24.7.1961, relativamente ai lavori di "*Costruzione casa civile*" (ALL.4);
- C.E. in sanatoria n.C-1875 del 12.2.1999, relativamente a "*trasformazione di due vani da accessori ad utili, ricavo di due alloggi e costruzione capannone artigianale*" (ALL.5);
- Certificato di Abitabilità / Agibilità a seguito di sanatoria del 3.2.2000 n.28 (ALL.6) relativo "*al fabbricato con due alloggi ed al capannone artigianale (con l'esclusione delle attività di cui al D.M. 16.2.1982)*);
- D.I.A. per fusione di due unità n.864 del 8.11.2007 con allegate le tavole grafiche dello stato autorizzato (ALL.7);
- Certificato di Agibilità n.2 del 4.1.2008 (ALL.8) relativo ad all'edificio abitativo.



# *Dario Sossai*

## geometra

Alla luce della documentazione rinvenuta, gli elaborati grafici che rappresentano lo stato legittimo dei fabbricati fanno sono da ritenersi quelli allegati alla D.I.A. del 2007, per il corpo di fabbrica abitativo, e quelli di cui alla C.E. in sanatoria del 1999. Dalla presa visione delle tavole progettuali allegati alle succitate pratiche edilizie e per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono state rilevate alcune diversità con lo stato di fatto, che riguardano esclusivamente le forometrie perimetrali del fabbricato artigianale; infatti, l'ingresso carraio all'officina è stato interamente tamponato ed il varco di accesso di cui al medesimo prospetto è stato ridotto nelle sue dimensioni, come rappresentato nell'allegato grafico comparativo (ALL.9).

Tali difformità potrebbero risultare ostative alla commercializzazione del bene e la loro regolarizzazione, a giudizio dello scrivente, può avvenire esclusivamente con la messa in pristino dei fori perimetrali alle dimensioni previste dall'originario titolo edilizio in sanatoria, tenuto conto che allo stato è da escludersi l'insediamento di qualsiasi attività artigianale, stante la precarietà impiantistica e strutturale.

Inoltre, relativamente al box prefabbricato posto nell'area retrostante l'abitazione, si segnala che dovrà intervenire la sua rimozione, in quanto non sanabile e/o regolarizzabile.

Ciò premesso, si evidenzia la circostanza che, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni completi



# *Dario Sossai*

## geometra

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 al sottoscritto e sulla base dell'attuale stato di fatto degli immobili, non pare possibile che quest'ultimo possa ipotizzare e/o proporre ulteriori soluzioni e/o valutazioni tecnico-amministrative spettanti, nel caso in oggetto, agli aventi diritto degli immobili ed agli Uffici del Comune di Castelfranco V.to. Tanto è vero che il perito 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 sull'immobile (messa in pristino e/o cambio d'uso).

Pertanto, si riportano di seguito i presunti costi necessari alla messa in pristino delle difformità riscontrate, tenuto conto della vetustà e dell'impianto strutturale dell'edificio:

- Demolizioni e ripristini, a corpo € 7.000,00;
- Smontaggio e smaltimento box, a corpo € 1.000.

Alla luce di ciò, nel rispetto dell'incarico ricevuto e con le considerazioni e limitazioni sopra rappresentate, il sottoscritto



# *Dario Sossai*

## geometra

ritine che l'importo complessivo, pari ad € 8.000,00 (oltre oneri fiscali), 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 conforme allo stato legittimo dei beni e rende comunque chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto. Le difformità coincidono con le difformità rilevate in ambito edilizio con la modifica dei fori perimetrali, pertanto, considerato che dovrà intervenire la loro messa in pristino, si ritiene che la documentazione sia da considerarsi conforme e che non debbano intervenire variazioni.

### **6) SERVITU'**

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

### **7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO**

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Castelfranco V.to, 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.



# *Dario Sossai*

## geometra

### **8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà dell'ESECUTATO per l'intero del diritto ed attualmente sono da lui utilizzati, congiuntamente 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**

Si premette che la valutazione dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards i quali definiscono come *"il valore di mercato (o commerciale), il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"* (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione). 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*



# *Dario Sossai*

## geometra

*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'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".*

Nel caso in oggetto, è stato adottato un procedimento di stima denominato 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*” (Capitolo 8 pag. 97 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione), integrato al Sistema di Stima “*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 e ricadenti nello stesso segmento di mercato*” (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Mentre il primo sistema (MCA) provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento *facilmente quantificabile* nel mercato, il secondo (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 o imprecisa.

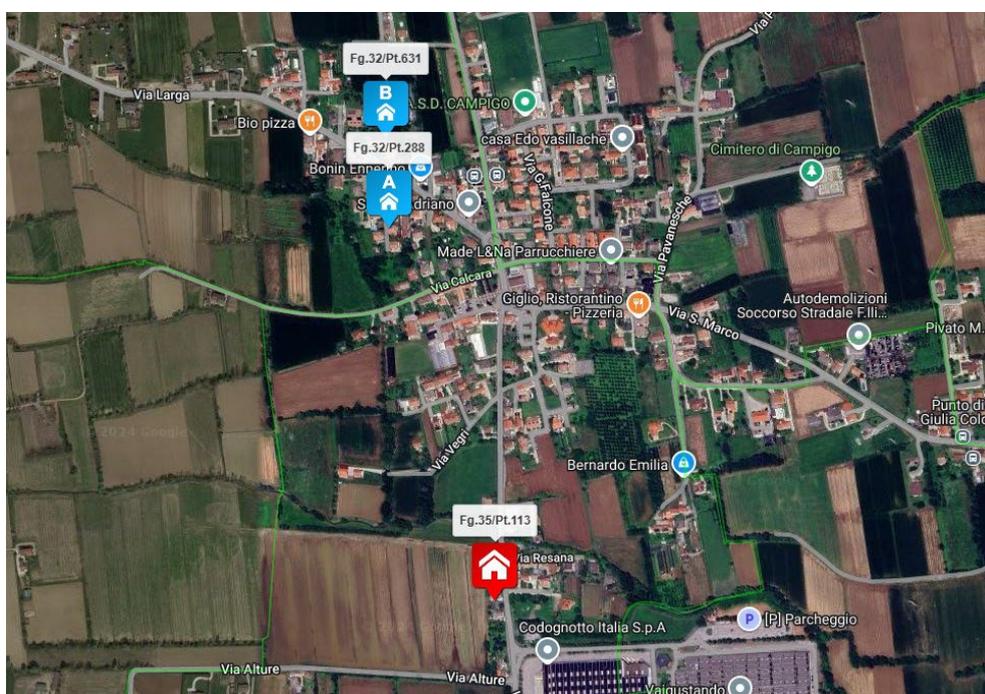


# Dario Sossai

## 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 due immobili, siti nelle vicinanze del compendio periziato, effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso segmento di mercato del compendio in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.

16



- Comparabile A, compravenduto ad € 160.000 il 27.11.2023, rep.26955 a firma del Notaio Giuseppe Sicari;
- Comparabile B, compravenduto ad € 115.000 il 17.3.2023, rep.25924 a firma del Notaio Giuseppe Sicari.

Dalla presa visione delle planimetrie allegate agli atti notarili sopra riportati sono state ricavate le caratteristiche superficiali



# Dario Sossai

## geometra

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, del subject ed i relativi indici mercantili di ragguglio delle superfici, e determina il valore medio minimo ed il valore medio massimo della superficie commerciale.

17

<b>MARKET COMPARISON APPROACH</b>			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 160.000,00	€ 115.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq]	117,20	186,00	144,00
SUP. SECONDARIA [mq]	65,60	0,00	0,00
SUP. ACCESSORIA [mq]	51,80	0,00	87,00
SUP. TERRAZZE/LOGGE/CT [mq]	6,90	7,50	4,60
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	330,00	270,00	464,00

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq]	1,00		
SUP. SECONDARIA [mq]	0,70		
SUP. ACCESSORIA [mq]	0,40		
SUP. TERRAZZE/LOGGE/CT [mq]	0,20		
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	0,05		
SUP. COMM. [mq]	201,72	201,00	202,92
<b>Valore Medio [€/mq comm.]</b>	<b>€ 793,18</b>	<b>€ 572,14</b>	

In via cautelativa di 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]	€ 572,14	€ 572,14
SUP. SECONDARIA [mq]	€ 400,50	€ 400,50
SUP. ACCESSORIA [mq]	€ 228,86	€ 228,86
SUP. TERRAZZE/LOGGE/CT [mq]	€ 114,43	€ 114,43
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 28,61	€ 28,61

A questo punto, per ogni caratteristica di ogni comparabile viene



# Dario Sossai

## geometra

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 [€]	€ 160.000,00	€ 115.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq]	€ 15.333,33	-€ 24.029,85
SUP. SECONDARIA [mq]	-€ 26.272,64	€ -
SUP. ACCESSORIA [mq]	€ 8.055,72	€ 19.910,45
SUP. TERRAZZE/LOGGE/CT [mq]	-€ 263,18	-€ 331,84
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 3.833,33	€ 5.549,75
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ <b>160.686,57</b>	€ <b>116.098,51</b>

18

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.

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



# *Dario Sossai*

## geometra

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.

È proprio in questo momento che il sistema di stima prende in esame determinati aspetti qualitativi dell'immobile oggetto di valutazione e li pone in relazione con quelli degli immobili posti a confronto, andando a determinare il prezzo marginale di ogni caratteristica qualitativa posta a sistema e conducendo, di conseguenza, al più probabile valore dell'immobile da stimare.

Ciò premesso, svolte le opportune indagini, analizzate le caratteristiche degli immobili comparabili e confrontate con quelle dell'immobile da stimare, è emerso che le principali differenze qualitative riguardano il loro *contesto urbanistico* congiuntamente alla loro *esposizione e/o affaccio*.

In ordine a ciò, si rileva che il subject è localizzato in zona periferica rispetto al centro urbano della località Campigo, che offre tutti i servizi di prima necessità, a differenza dei comparabili che, invece, si trovano a circa 300 ml.

Inoltre, anche la loro esposizione ed il loro affaccio rispetto alle aree circostante manifesta differenze; infatti, se il comparabile A è posizionato in un'area defilata rispetto alla via principale, il comparabile B è localizzato ai margini di una delle principali strade che congiungono il centro urbano di Campigo, alla pari del subject, che, oltretutto, ricade in piena area di rispetto stradale, così come definita dalle N.T.O. del Comune di



# Dario Sossai

## geometra

Castelfranco, limitando la capacità edificatoria e/o di trasformazione edilizia del compendio.

Pertanto, assumendo una scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre - ottimo), sono stati attribuiti i coefficienti ad ogni comparabile ed al subject, come rappresentato nella seguente tabella.

20

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 160.686,57	€ 116.098,51	-
CONTESTO URBANISTICO / ESP.-AFFACCIO <small>[5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]</small>	3	1,5	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	
CONTESTO URBANISTICO / ESP.-AFFACCIO	€ 29.725,37

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'immobile da stimare.

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 160.686,57		€ 116.098,51
cont.urb.-esp.affaccio [€]	(1-3)	-€ 59.450,75	(1-1,5)	-€ 14.862,69
<b>VALORE CORRETTO [€]</b>		<b>€ 101.235,82</b>		<b>€ 101.235,82</b>

Pertanto, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra



# *Dario Sossai*

## geometra

esposte, il più probabile valore di mercato del compendio pignorato viene stimato pari ad € 101.235,82, che corrisponde ad un valore unitario di superficie commerciale (mq 202,92) pari ad € 498,90.

### **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 | -8% |
| - REGOLARIZZAZIONE URB.-CATASTALE | -7% |
| - STATO D'USO E MANUTENZIONE      | -6% |

Totale percentuale **-21%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 79.976,30, arrotondato ad € **80.000,00** (ottantamila/00).

In fede

Treviso, li 16.12.2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

