

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 393/2024

1

Giudice esecutante: Dott.ssa Paola TORRESAN

Prossima udienza: 25.2.2026 ore 10.10

Promossa da:

- [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] (ESECUTATO)

E con l'intervento di:

- [REDACTED]

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	13
6) SERVITU'	13
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	14
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	14
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	15
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 11.7.2025, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 17.7.2025, 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 Roncade, 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 18.11.2025, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

LOTTO UNICO

Comune di Roncade - C.U. sez. B – foglio 8 / C.T. foglio 18

- Mp 1121 sub 3 e 4 graffato (abitazione singola con corte esclusiva)



Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il lotto viene localizzato nell'ambito territoriale del Comune di Roncade, con l'accesso da una laterale di via Pistor al civico 64-A, e viene catastalmente così identificato:

Comune di Roncade (TV) (ALL.1)

CATASTO TERRENI – foglio 4

- mp 1121 – Ente Urbano, are 08, ca 37;

N.C.E.U. – sez. B - foglio 8

- mp 1121 sub 3-4 graffato, cat. A/7, cl.1, 7 vani, mq 189, RC €614,58, PS1-T;

Il mappale 1121 confina a NORD con i mappali 554 e 1873, a SUD con i mappali 1936 e 1947, ad EST con il mappale 1067 e ad OVEST con il mappale 1938.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili in oggetto risultano di proprietà dell'ESECUTATO **per l'intero del diritto**, in forza del seguente atto (ALL.2):

- Atto di Compravendita del 26.2.1999 rep.44805, a firma del notaio Francesco Candido Baravelli, trascritto a Treviso il 19.3.1999 ai nn.9228-9/6085-6, in forza del quale l'ESECUTATO ha acquisito la piena proprietà degli ex mappali 1120 sub 1-2 e 1121 sub 1-2, che in forza di variazione del 10.5.2001, in atti da pari data, hanno originato l'attuale mappale 1121 sub 3-4 graffato.

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 gravante i beni in oggetto:



Dario Sossai
geometra

- ISCRIZIONE del 24.12.2010 nn.46681/10371: IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (somma complessiva di € 250.000, di cui capitale € 125.000) - atto a firma del notaio Maurizio Bianconi rep.98765 del 24.12.2009, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATO e gravante l'intero dei beni in oggetto;
- ISCRIZIONE del 5.1.2011 nn.407/92: IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (somma complessiva di € 810.000, di cui capitale € 450.000) - atto a firma del notaio Maurizio Bianconi rep.101072 del 30.12.2010, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATO e gravante l'intero dei beni in oggetto (annotamento del 5.10.2011 al n.5003 di restrizione di beni);
- ISCRIZIONE del 26.5.2015 nn.14195/2282: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (€ 20.000,00, di cui capitale € 12.438,01) - Atto del Tribunale di Vicenza rep.2012 del 29.4.2015 a favore di [REDACTED] [REDACTED], con sede a Vicenza, contro l'ESECUTATO e gravante l'intero dei beni in oggetto;
- ISCRIZIONE del 15.9.2015 nn.26130/4375: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (€ 130.000,00, di cui capitale € 130.000,00) - Atto del Tribunale di Treviso rep.3354 del 31.7.2015 a favore di [REDACTED],



Dario Sossai
geometra

con sede a Montebelluna, contro l'ESECUTATO e gravante l'intero dei beni in oggetto;

- ISCRIZIONE del 15.9.2015 nn.26130/4376: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (€ 100.000,00, di cui capitale € 100.000,00) - Atto del Tribunale di Treviso rep.3861 del 5.9.2015 a favore di [REDACTED], con sede a Montebelluna, contro l'ESECUTATO e gravante l'intero dei beni in oggetto;

- ISCRIZIONE del 1.8.2018 nn.27716/4570: IPOTECA AMMINISTRATIVA – ADDEBITO ESECUTIVO (€ 85.964,18, di cui capitale € 42.982,09) - Atto dell' [REDACTED] [REDACTED] Roma rep.2288 del 31.7.2018 a favore di [REDACTED], con sede a Roma, contro l'ESECUTATO e gravante l'intero dei beni in oggetto;

- TRASCRIZIONE del 29.10.2024 nn.39168/28371: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del Tribunale di Treviso rep.7163 del 29.10.2024 a favore [REDACTED] [REDACTED] con sede a Napoli, contro l'ESECUTATO e gravante i beni in oggetto.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio in oggetto è sito in Via Pistor al civico 64-A, nel capoluogo del Comune di Roncade. Trattasi di strada laterale che, con andamento rettilineo est-ovest, si dirama dalla via principale verso l'area agricola limitrofa al centro abitato.



Dario Sossai

geometra



7

L'intero compendio è costituito da un fabbricato ad uso abitativo con relativa area cortilizia pertinenziale circostante sui quattro lati, sviluppato su due piani, di cui uno interrato.



L'accesso ai locali avviene attraverso l'area cortilizia che conduce ad un portico e al vano d'ingresso, dal quale si accede alla cucina e al soggiorno, nonché ad un disimpegno che conduce



Dario Sossai geometra

alla zona notte, composta da un locale lavanderia–centrale termica, un bagno, due camere ed un ripostiglio.

Il piano interrato, raggiungibile esclusivamente tramite il vano scala adiacente al vano d'ingresso, è composto da un disimpegno, un ripostiglio ricavato nel sottoscala, un ulteriore locale ripostiglio e due ampi locali magazzino, adibiti rispettivamente a taverna e a locale multiuso.

Il giardino pertinenziale, che circonda il fabbricato sui quattro lati, è in gran parte tenuto a giardino piantumato con alcuni alberi a medio fusto e in parte destinato a spazio di parcheggio per autoveicoli e motoveicoli. Lungo il fronte ovest del fabbricato risulta installata una struttura lignea con copertura leggermente inclinata in plexiglass o policarbonato che interessa l'intero fronte; inoltre è presente una casetta in legno per il ricovero degli attrezzi e, sul fronte sud, in corrispondenza dell'accesso al soggiorno comunicante direttamente con l'area esterna, insiste un'ulteriore struttura lignea con copertura piana in tavolato di legno. La quasi totalità di queste aree risulta pavimentata con piastre in ghiaino lavato.

Per quanto riguarda le finiture dei locali interni, si rileva che le pavimentazioni sono realizzate in piastrelle di gres ceramico, fatte salve quelle del disimpegno, delle camere e del ripostiglio, che risultano in listelli di legno.

I serramenti interni sono in legno, così come quelli esterni, costituiti da telai in legno con vetrocamera e dotati esternamente di balconi anch'essi in legno.



Dario Sossai geometra

Il compendio si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, analogamente all'impiantistica dell'intero immobile, che risulta interamente installata e servita da tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento, energia elettrica e acqua.

Si segnala la presenza di alcuni aloni di muffa sui soffitti delle camere e nel vano scala, verosimilmente riconducibili ad una non adeguata conduzione dei locali.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia alimentata a gas metano, installata nell'apposito locale al piano terra, collegata ad un impianto radiante a pavimento dislocato su entrambi i piani dell'abitazione; si segnala tuttavia che, nel corso del sopralluogo, l'esecutato ha riferito che l'impianto radiante del piano interrato non risulta funzionante.

L'impianto elettrico e quello idraulico si presentano entrambi in ordinario stato manutentivo, sono realizzati sottotraccia e appaiono completi della componentistica necessaria.

Per quanto riguarda la climatizzazione estiva, si rileva che il solo piano terra è servito da uno split interno installato nel disimpegno della zona notte, con unità esterna collocata sul marciapiede esterno.

L'impianto di scarico delle acque reflue domestiche convoglia in una vasca Imhoff e in un sistema di subirrigazione.

Complessivamente, il compendio si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione e per ulteriori dettagli si rimanda alla DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata ed



Dario Sossai geometra

alla seguente tabella rappresentativa della consistenza superficiaria.

	mappali 1121	piano	locale/area	superficie locali interni	superficie aree scop.	
	<u>LOTTO UNICO</u>	sub 4	terra	area cortilizia	-	600,00
sub 3		portico		4,00		
		ingresso		7,90	-	
		cucina		15,60	-	
		soggiorno		25,20	-	
		dis. zona notte		3,50	-	
		C.T.-lavanderia		5,90	-	
		bagno		6,80		
		camera		12,60	-	
		camera		16,60	-	
		ripostiglio		7,60	-	
		interrato	disimpegno	5,10	-	
ripostiglio			5,80	-		
magazzino			54,00	-		
magazzino			51,00	-		
totale sup. int.				221,60	600,00	

10

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncade (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nella zona territoriale omogenea "Zone agricole integre", regolamentata all'art.42 delle N.T.O.

Inoltre, oltre ad aver accertato che i beni pignorati non sono stati realizzati in edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie (ALL.3):

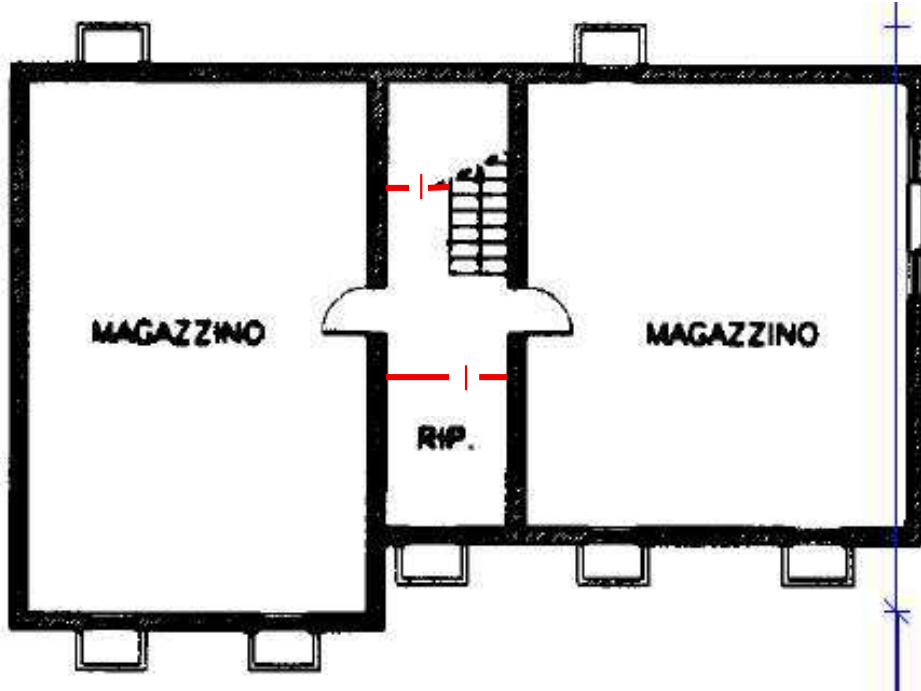
- C.E. in sanatoria n.56 del 20.4.1998;
- C.E. n.4/2-99 del 27.7.1999, relativamente a "*ristrutturazione fabbricato per ricavo abitazione*";



Dario Sossai geometra

- C.E. in variante n.7/1-2001 del 12.2.2001, relativamente a “*ristrutturazione di magazzino e annessi rustici per ricavo abitazione*”, con relative tavole grafiche rappresentanti lo stato autorizzato;
 - Certificato di Abitabilità n.4/2-99 e 7/1-2001 del 2.10.2001.
- Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alla pratica edilizia n. 7/1-2001 e da quanto rilevato in sede di sopralluogo, risultano difformità interne al piano interrato, consistenti:
- nella realizzazione di una parete che delimita il ripostiglio adiacente al disimpegno;
 - nella realizzazione di un’ulteriore tramezza che delimita il ripostiglio ricavato nel sottoscala.

11



Per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dello stato di fatto



Dario Sossai geometra

delle predette opere interne, risulta necessario procedere mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, limitatamente ai locali ripostiglio realizzati in difformità.

Per quanto concerne le strutture accessorie presenti nell'area cortilizia (tettoie), le stesse risultano prive di titolo edilizio, non risultano regolarizzabili e devono pertanto essere rimosse.

La casetta per attrezzi, in quanto manufatto pertinenziale privo di fondazione stabile e rispondente ai limiti dimensionali e alle distanze previste dal Regolamento Edilizio Comunale, rientra tra le opere ammesse in attività edilizia libera.

Ciò premesso, la regolarizzazione urbanistico-edilizia dei beni è conseguibile mediante:

- presentazione di istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per le difformità interne;
- rimozione delle tettoie prive di titolo edilizio.

I costi sottoindicati sono previsionali e riferiti alle sole attività necessarie ai fini della regolarizzazione:

1. Pratica edilizia in sanatoria (art. 36 D.P.R. 380/2001), a corpo: € 3.000,00 oltre oneri fiscali;
2. Diritti, sanzioni e oneri amministrativi, a corpo: € 1.500,00;
3. Opere di messa in pristino (rimozione tettoie), a corpo: € 2.000,00 oltre oneri fiscali.

Totale complessivo presunto: € 6.500,00 oltre oneri fiscali, importo di carattere orientativo e previsionale, suscettibile di



Dario Sossai geometra

variazioni in funzione delle determinazioni degli Uffici e dell'effettiva quantificazione delle opere.

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta parzialmente allineata allo stato di fatto dell'immobile, ma consente comunque una chiara interpretazione dello stesso.

Le difformità riscontrate coincidono con le difformità edilizie già evidenziate, in particolare in merito alle discrepanze partizionali del piano interrato.

Poiché ogni variazione catastale deve essere preceduta dalla regolarizzazione edilizia mediante l'apposita pratica autorizzativa, il sottoscritto quantifica il costo presunto per l'aggiornamento documentale DOCFA, da intendersi come valore orientativo soggetto a possibili variazioni in base agli eventuali adempimenti richiesti dagli uffici competenti:

1. Spese tecniche per pratica DOCFA a corpo € 1.000,00
(oltre oneri fiscali)
2. Diritti catastali € 100,00

Il tutto per un totale di € 1.100,00 (oltre oneri fiscali).

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 formalmente costituite in capo ai beni in esame.



Dario Sossai geometra

Tuttavia, si segnala l'esistenza di una situazione di fatto consolidata relativa alla stradina di accesso al compendio.

La stradina, asfaltata per l'intero suo tratto rettilineo, risulta interessata dalla presenza di sottoservizi quali rete gas, rete elettrica e rete telefonica, e dalla consultazione della mappa catastale essa non risulta formalmente individuata come particella autonoma; quindi, ne consegue che la presenza di una situazione di utilizzo consolidato a servizio delle proprietà che essa intercetta lungo il suo sviluppo di circa 200 ml, configura una condizione di uso pubblico di fatto.

14

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Roncade, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto in oggetto, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili del lotto in oggetto risultano di proprietà dell'ESECUTATO per l'intero del diritto ed attualmente sono in uso allo stesso esecutato e suoi familiari; 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.



Dario Sossai geometra

9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, i quali definiscono come *valore di mercato (o commerciale)* di un bene, *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile"*.

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



Dario Sossai

geometra

termini di paragone del confronto estimativo, integrato al Sistema di Stima (SS) basato su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti. Mentre l'MCA provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento facilmente quantificabile nel mercato, il Sistema di Stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative per le quali non esiste una unità di misura nel mercato o per le quali la stima risulterebbe complessa, soggettiva e comunque imprecisa.

Le indagini di mercato sono state svolte mediante l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, a seguito delle quali sono stati individuati tre compendi immobiliari siti nelle vicinanze del compendio periziato ed effettivamente compravenduti, che sono risultati i più riconducibili al compendio in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.



Sede Legale: Via IV Novembre 6 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 – 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: info@dariosossai.it – p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



Dario Sossai geometra

- Comparabile A, compravenduto ad € 332.000 il 3.6.2024, rep.2906 a firma del Notaio Anna Battistella;
- Comparabile B, compravenduto ad € 567.000 il 14.4.2025, rep.74233 a firma del Notaio Giorgio Gottardo;
- Comparabile C, compravenduto ad € 233.000 il 12.12.2025, rep.8805 a firma del Notaio Silvia Bredariol;

17

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

MARKET COMPARISON APPROACH				
TABELLA DEI DATI				
PREZZO E CARATTERISTICA	A	B	C	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 332.000,00	€ 567.000,00	€ 233.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq]	126,90	177,30	182,70	137,10
SUP. SECONDARIA	21,90	0,00	0,00	57,50
SUP. ACCESSORIA [mq]	31,00	34,40	45,60	82,40
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	54,80	0,00	20,60	3,80
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	1841,00	430,00	552,00	600,00



Dario Sossai

geometra

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]	0,02			
SUP. COMM. [mq]	202,41	199,66	216,10	223,07
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 1.640,24	€ 2.839,83	€ 1.078,20	

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.

18

ANALISI PREZZI MARGINALI			
PREZZO MARGINALE	p(...)A	p(...)B	p(...)C
SUP. PRINCIPALE [mq]	€ 1.078,20	€ 1.078,20	€ 1.078,20
SUP. SECONDARIA	€ 754,74	€ 754,74	€ 754,74
SUP. ACCESSORIA [mq]	€ 431,28	€ 431,28	€ 431,28
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 215,64	€ 215,64	€ 215,64
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	€ 21,56	€ 21,56	€ 21,56

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	C
PREZZO [€]	€ 332.000,00	€ 567.000,00	€ 233.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq]	€ 10.997,69	-€ 43.343,82	-€ 49.166,13
SUP. SECONDARIA	€ 26.868,86	€ 43.397,73	€ 43.397,73
SUP. ACCESSORIA [mq]	€ 22.167,89	€ 20.701,53	€ 15.871,17
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	-€ 10.997,69	€ 819,44	-€ 3.622,77
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	-€ 26.761,04	€ 3.665,90	€ 1.035,08
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ 354.275,71	€ 592.240,77	€ 240.515,09

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



Dario Sossai geometra

da valutare come derivato dalle corrispondenti comparazioni con l'immobile di confronto. Concettualmente, i valori corretti raffigurano i più probabili valori che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quelli di confronto.

Però, c'è da considerare che in linea teorica i valori corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere tra loro o manifestare una sostanziale convergenza, ma nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, in quanto i valori corretti del MCA esprimono il valore che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state a pari condizioni. Ne consegue, pertanto, che in assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze indotte dalle caratteristiche qualitative ed il compito del sistema di stima è ripartire tali differenze tra i prezzi corretti del MCA.

Quindi, prendendo in esame determinati aspetti qualitativi dell'immobile oggetto di valutazione e ponendoli in relazione con quelli degli immobili posti a confronto, si andrà a determinare il prezzo marginale di ogni caratteristica qualitativa posta a sistema e, di conseguenza, a determinare il più probabile valore dell'immobile da stimare.

Ciò premesso, analizzate le principali caratteristiche degli immobili comparabili e confrontatele con quelle dell'immobile oggetto di stima, è emersa una differenza non trascurabile con riferimento allo stato di manutenzione generale, alle finiture e



Dario Sossai geometra

al livello impiantistico, nonché al contesto urbanistico e alla prospicienza verso gli spazi circostanti.

Con riguardo ai primi aspetti, il *subject* risulta sostanzialmente assimilabile al comparabile **A**; il comparabile **B** è invece un immobile di ultima generazione, mentre il comparabile **C** è un fabbricato risalente agli anni '60.

Anche in relazione alla prospicienza e al contesto urbanistico si rilevano alcune differenze: il *subject* e il comparabile **B** ricadono nel medesimo contesto e distano tra loro circa 150 m; tuttavia, il comparabile **B** è ubicato in posizione più defilata e più distante dal centro urbano, mentre il comparabile **C** risulta meglio esposto ed è situato nelle immediate vicinanze del centro.

Pertanto, assumendo una scala di merito da 1 a 5 (da *mediocre* a *ottimo*), si attribuiscono i coefficienti riportati nella tabella seguente.

TABELLA DEI DATI				
prezzo e caratteristiche qualitative	A	B	C	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 354.275,71	€ 592.240,77	€ 240.515,09	-
MAN. GEN. / FINITURA / IMPIANTI <small>[5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]</small>	3	5	2	3
CONTESTO URBANISTICO / PROSPICIENZA <small>[5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]</small>	1	2	3	2

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				
MAN. GEN. / FINITURA / IMPIANTI				€ 117.938,15
CONTESTO URBANISTICO / PROSPICIENZA				€ 2.088,76

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

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.

21

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA						
prezzo e caratteristiche qualitative	A		B		C	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 354.275,71		€ 592.240,77		€ 240.515,09
man./finit./imp. [€]	(1-4)	€ -	(1-3)	-€ 235.876,30	(1-4)	€ 117.938,15
cont.urban./prosp. [€]	(2-3)	€ 2.088,76	(2-2)	€ -	(2-2)	-€ 2.088,76
VALORE CORRETTO [€]		€ 356.364,47		€ 356.364,47		€ 356.364,47

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 **€ 356.364,47**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di **€/mq 1.597,55**.

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 -2%



Dario Sossai
geometra

- STATO D'USO E MANUTENZIONE -2%

Totale percentuale **-14%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 306.473,44 arrotondato ad € **305.000,00** (trecentocinquemila/00).

In fede

Treviso, li 12.1.2026

Il Perito Stimatore

Geom. Dario Sossai

22

