

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 363/2024

Giudice esecutante: Dott.ssa Paola TORRESAN

Prossima udienza: 21.1.2026 ore 10.20

Promosso da:

- [REDACTED] per [REDACTED]

Contro:

- ESECUTATO 1: [REDACTED]
- ESECUTATO 2: [REDACTED]

E con l'intervento di:

1

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	5
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	9
5) CONFORMITA' CATASTALE	12
6) SERVITU'	13
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	13
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	13
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	13
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	20



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Paola TORRESAN, con decreto di nomina emesso del 27.6.2025, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 2.7.2025, 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'Agencia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso e l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Spresiano, 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 8.10.2025, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

COMUNE DI SPRESIANO

C.U. sez. A – foglio 9 / C.T. foglio 9

- Mp 998 sub 50 (unità residenziale PT-S1)
- Mp 998 sub 74 (garage S1)



Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

I beni vengono localizzati nel capoluogo del Comune di Spresiano con l'accesso in via Giuseppe Toniolo al civico 11 int.1, e vengono catastalmente così identificati:

Comune di Spresiano (TV) (ALL. 1)

CATASTO TERRENI – foglio 9

- mp 998 – Ente Urbano, are 54, ca 96;

N.C.E.U. – sez. A - foglio 9

- mp 998 sub 50, cat.A/3, cl.2, 5,5 vani, mq 113, RC €326,66, PT-S1;

- mp 998 sub 74, cat.C/6, cl.4, 17 mq, RC €30,99, PS1;

Si segnala la mancanza in atti di un elaborato planimetrico che rappresenti l'intero complesso condominiale con i subalterni che lo compongono.

Il mappale 998 sub 50 confina a NORD, SUD e OVEST con l'area scoperta condominiale, ad EST con il vano scala condominiale, SOPRA con altra unità abitativa e SOTTO con l'autorimessa.

Il mappale 998 sub 74 confina a NORD con il terrapieno, a SUD con la corsia di manovra, ad EST e OVEST con locali di terzi e SOPRA con un'unità abitativa.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia risultano di **proprietà superficiaria** degli ESECUTATI **per la quota indivisa di ½ ciascuno**, in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del 2.10.2003 rep.14852, a firma del notaio Vitantonio Laterza, trascritto a Treviso il 31.10.2003



Dario Sossai

geometra

ai nn.46263/31018, in forza del quale gli ESECUTATI hanno acquistato la **proprietà superficaria** dei beni in oggetto della durata di novantanove anni (ALL.2), oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni di cui all'art.1117 c.c.

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 20.9.2023 nn.34172/5098: IPOTECA VOLONTARIA – APERTURA DI CREDITO (€ 207.000,00, di cui capitale € 115.000,00) - atto del notaio Vitantonio Laterza rep.14853 del 2.10.2023 a favore di ██████████ SRL con sede in Conegliano, contro gli ESECUTATI e gravante i beni in oggetto;
- TRASCRIZIONE del 23.9.2024 nn.34170/24848: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del Tribunale di Treviso rep.5960/2024 del 23.8.2024 a favore di ██████████ con sede in Conegliano, contro gli ESECUTATI e gravante i beni in oggetto.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima fanno parte di un complesso condominiale residenziale sito nel capoluogo del Comune di Spresiano, in Via Giuseppe Toniolo n.11 int.1, costituito da due corpi di fabbrica sviluppati su tre piani, di cui uno interrato.



Dario Sossai

geometra

Il complesso condominiale di cui fanno parte i beni pignorati è denominato “I.A.C.P. VIA TONIOLO SC.1” ed è coordinato dal regolamento e dalle relative tabelle millesimali (ALL.3), che assegnano ai beni in oggetto la comproprietà delle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c., pari a 24,25/1000.

6



Inoltre, si rappresenta che sulla base della documentazione fornita dall'attuale Amministratore di condominio (ALL.4), il costo d'esercizio annuo relativo agli immobili pignorati ammonta mediamente a circa € 950,00 e le spese condominiali insolute, allo stato, ammontano a circa € 9.650,00, di cui circa € 7.200 che riguardano le quote di spesa per manutenzione straordinaria già deliberate ed eseguite.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'unità residenziale sviluppata prevalentemente al piano terraralizzato dell'edificio prospiciente via Toniolo (corpo di fabbrica a sud), da un magazzino ed un garage, entrambi ubicati al piano interrato del medesimo edificio.

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 all'unità abitativa avviene tramite l'area scoperta condominiale, dalla quale si raggiunge il vano scala condominiale. Da tale vano si accede all'unità, composta da: ingresso, disimpegno, locale cucina-pranzo servito da una contenuta area esterna recintata, locale pluriuso adiacente alla zona pranzo ed attualmente utilizzato come camera da letto, bagno cieco e due camere da letto, entrambe servite da una piccola area cortilizia recintata.

Completano il compendio un ripostiglio e un garage, entrambi ubicati al piano interrato dell'edificio e raggiungibili tramite i vani scala condominiali esterni e/o la rampa carrabile.

Le finiture interne risultano in condizioni estremamente degradate.

Le pavimentazioni dei locali abitativi sono in linoleum; il bagno presenta pavimentazione in gres ceramico; le aree cortilizie sono rifinite con piastre in ghiaino lavato. I serramenti interni sono in legno tamburato; quelli esterni sono costituiti da telai in ferro con vetro singolo e persiane in PVC.

Le murature interne presentano diffusi ammaloramenti, macchie, deterioramenti e segni di incuria, riconducibili ad assenza di manutenzioni per un periodo prolungato. L'insieme restituisce un quadro di grave degrado complessivo, tale da far ritenere i locali non idonei all'uso abitativo nelle condizioni attuali.

I locali accessori al piano interrato (ripostiglio e garage) risultano completamente ingombri di materiale eterogeneo, tale



Dario Sossai

geometra

da impedire sia l'accesso, sia i rilievi completi. Presentano finiture tipiche della destinazione d'uso, tra cui murature in calcestruzzo armato e/o blocchi di calcestruzzo, pavimentazione in calcestruzzo liscio e serramenti in lamiera zincata.

Per quanto riguarda l'impiantistica, anch'essa rinvenuta in pessime condizioni di mantenimento, risultano installati impianto termico, elettrico ed idrico, tutti autonomi.

L'impianto termico è composto da caldaia alimentata a gas metano, posta nel locale cucina-pranzo e collegata a termosifoni presenti nei vari ambienti, ma nel corso del sopralluogo è stato dichiarato dall'esecutato 1 che la caldaia non è funzionante.

Anche gli impianti elettrico e idrico presentano condizioni di forte degrado e assenza di manutenzione; in alcuni punti sono stati rilevati elementi tali da poter configurare condizioni di potenziale pericolosità.

Non risultano presenti impianti di raffrescamento.

	mappale 998	piano	locale/area	superficie locali interni	superficie lorda
LOTTO UNICO	sub 50	terra-rialzato	ingresso	4,30	145,00
			disimpegno	4,00	
			pranzo-cucina	21,50	
			area cortilizia	28,80	
			pluriuso	12,00	
			bagno	8,10	
			camera	13,90	
			camera	16,70	
			area cortilizia	17,00	
	sub 74	interrato	magazzino	6,5	7,50
			garage	15,00	16,80
totale [mq]				147,80	169,30

In conclusione, l'intero compendio si trova in uno stato di pessimo mantenimento, con condizioni igienico-abitative



Dario Sossai

geometra

gravemente compromesse, ma per ogni altro dettaglio si rimanda alla DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata, mentre per quanto riguarda la consistenza superficiaria si rimanda alla precedente tabella.

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nella zona omogenea "Zone consolidate residenziali – Tessuti consolidati pianificati (TCP)", regolamentata all'art.68 delle N.T.O. vigenti.

Inoltre, è stato accertato che il complesso di cui fanno parte i beni pignorati è stato realizzato in edilizia residenziale pubblica e sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n.107/78 del 14.6.1979, relativamente a "*Costruzione di due fabbricati comprendenti n.48 alloggi*", con allegate le tavole grafiche dello stato autorizzato (ALL.5);
- Permesso di Abitabilità n.107/78 del 5.3.1981 (ALL.6);

Dalla verifica degli elaborati progettuali allegati alla citata concessione edilizia e da quanto potuto rilevare in sede di sopralluogo, sono state accertate difformità che interessano entrambi i beni pignorati e che si estendono anche alle parti comuni condominiali.

In particolare:

- il titolo edilizio prevedeva due locali bagno, entrambi ciechi; allo stato di fatto è presente un unico locale bagno privo di



Dario Sossai

geometra

finestratura, dotato di cavedio tecnico nel quale verosimilmente sono presenti le tubazioni di espulsione dell'aria dell'aspiratore, che, considerato lo stato di manutenzione, appare verosimilmente non funzionante;

- il locale pluriuso adiacente al locale cucina-pranzo risulta suddiviso in due ambienti attualmente utilizzati come camere da letto, mediante l'impiego di pannelli in legno e tendaggi. Tale suddivisione non configura un'opera edilizia, ma una soluzione di fortuna priva di idonei requisiti funzionali e igienico-sanitari;
- per quanto riguarda il magazzino al piano interrato, la posizione reale del locale risulta difforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati autorizzati, ove in quella porzione erano previsti garage. In realtà, sono stati realizzati più magazzini, serviti da un corridoio comune, in completa difformità alla distribuzione interna dello stato legittimato;
- l'area attualmente corrispondente al garage, secondo la tavola progettuale, avrebbe dovuto essere suddivisa in due locali ripostiglio e comprendere parte di un disimpegno comune; allo stato è presente un unico garage.

Pertanto, si rileva una sostanziale difformità tra lo stato legittimato e lo stato reale dei luoghi, con particolare riferimento al piano interrato dell'edificio e ad alcune partizioni interne del piano abitativo.

Svolti gli opportuni accertamenti e sentito l'Ufficio Tecnico comunale, si ritiene che le difformità riscontrate siano



Dario Sossai

geometra

complessivamente sanabili, fatta eccezione per la partizione del locale pluriuso, da rimuovere, in quanto priva dei requisiti per essere regolarizzata.

Le opere risultano eseguite nel corso della costruzione dell'edificio, in un periodo riconducibile tra il rilascio della concessione edilizia e l'ottenimento dell'abitabilità; circostanza confermata anche dalle planimetrie catastali datate 30 marzo 1981, che rappresentano l'effettivo stato dei luoghi.

Risultano altresì rispettati i parametri urbanistici ed edilizi e sussistono, pertanto, i presupposti per la presentazione di una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Inoltre, si segnala che agli atti degli Uffici Comunali risulta avviato un **procedimento di revoca dell'agibilità** delle unità immobiliari in oggetto, a seguito di un sopralluogo effettuato dal Comando dei Vigili del Fuoco (ALL.7).

Indipendentemente dall'esito del procedimento, che allo stato non è concluso e prevede l'esecuzione di opere di messa in regola e di igienizzazione, ai fini della quantificazione dei costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia della situazione attuale, oltre ai costi per la regolarizzazione del magazzino e del garage ubicati al piano interrato e della partizione interna dei locali abitativi, devono essere stimati anche i costi di ripristino impiantistico e di igienizzazione, come di seguito sinteticamente elencato:



Dario Sossai

geometra

1. Spese tecniche per pratica edilizia a corpo € 2.500,00 (oltre oneri fiscali)
2. Sanzioni e Diritti € 1.500,00
3. Opere di ripristino impiantistico e di igienizzazione a corpo € 10.000,00

Il tutto si riassume in totale € 14.000,00, oltre oneri fiscali.

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale dei beni in oggetto risulta parzialmente in ordine e consente la corretta individuazione dello stato di fatto; risulta invece carente la documentazione relativa all'elaborato planimetrico e all'elenco dei subalterni.

La difformità rilevata riguarda la mancata rappresentazione del cavedio centrale nel bagno e ovviamente, non si tiene conto della partizione del locale pluriuso, che dovrà essere rimossa.

Inoltre, l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni dell'intero complesso condominiale non presenta una completa identificazione delle singole unità e delle parti comuni.

Quindi, ai fini della regolarizzazione catastale, i costi di aggiornamento documentale sono da ritenersi i seguenti:

- Spese tecniche per pratica DOCFA comprensiva di quota parte condominiale per elaborato planimetrico ed elenco subalterni dell'intero complesso condominiale, a corpo € 900,00 (oltre oneri fiscali)
- Diritti catastali € 100,00



Dario Sossai

geometra

Il tutto si riassume in totale € 1.000,00

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 specifiche servitù.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Spresiano, presso gli uffici dell'Agencia 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 oggetto di perizia risultano di **proprietà superficiaria** degli ESECUTATI **per la quota indivisa di ½ ciascuno**, ed attualmente sono occupati dall'ESECUTATO 1; infatti, svolti gli accertamenti presso l'Agencia delle Entrate non sono stati rinvenuti contratti d'affitto.

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 formazione del lotto vendibile in oggetto rappresenta la soluzione più idonea e funzionale alle esigenze della procedura esecutiva.

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



Dario Sossai

geometra

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."

14

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 consentono 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, eventualmente 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



Dario Sossai

geometra

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 solamente due compendi immobiliari siti nelle immediate vicinanze del bene periziato, effettivamente compravenduti, riconducibili allo stesso segmento di mercato dell'unità in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.



- Comparabile A, compravenduto ad € 110.000 il 4.9.2025, rep.6877 a firma del Notaio Chiara Ferretto;
- Comparabile B, compravenduto ad € 145.000 il 4.10.2024, rep.8546 a firma del Notaio Luigi Manganiello.

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

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 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 COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 110.000,00	€ 145.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	83,80	94,40	99,60
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	22,90	24,00	24,30
SUP. TERRAZZE/LOGGE/CORTI [mq]	17,00	30,00	45,80

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	1,00		
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	0,40		
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	0,10		
SUP. COMM. [mq]	94,66	107,00	113,90
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 1.162,05	€ 1.355,14	

In via cautelativa si considera il valore medio minimo rilevato, attraverso il quale si procede alla determinazione dei prezzi marginali riferiti ad ogni tipologia superficiaria.



Dario Sossai

geometra

ANALISI PREZZI MARGINALI		
PREZZO MARGINALE	p(...)A	p(...)B
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]</small>	€ 1.162,05	€ 1.162,05
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]</small>	€ 464,82	€ 464,82
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 116,21	€ 116,21

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.

17

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI	
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PREZZO [€]	€ 110.000,00	€ 145.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]</small>	€ 18.360,45	€ 6.042,68
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]</small>	€ 650,75	€ 139,45
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 3.346,71	€ 1.836,04
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ 132.357,91	€ 153.018,17

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.

Tuttavia, c'è da considerare che in linea teorica i valori corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere tra loro o



Dario Sossai

geometra

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 oggetto di stima, è emerso che la principale differenza qualitativa riguarda il livello di manutenzione generale e lo stato degli impianti, risultati in **pessime condizioni** per il bene oggetto di stima, mentre **discreti o buoni** per i comparabili, come desumibile dalla documentazione acquisita.

Come già rappresentato, l'immobile oggetto di stima versa in condizioni manutentive e di conduzione tali da renderlo di fatto **inagibile**, a differenza dei comparabili che, anche sulla base di riscontri esterni e documentazione disponibile, presentano uno



Dario Sossai

geometra

stato decisamente migliore e, in generale, una **più recente epoca di costruzione** rispetto al bene stimato.

Pertanto, 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.

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 132.357,91	€ 153.018,17	-
STATO MAN GENERALE e IMPIANTISTICO	3	4	0

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	
STATO MAN GENERALE e IMPIANTISTICO	€ 20.660,26

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 [€]		€ 132.357,91		€ 153.018,17
man.gen-impianti [€]	(0-2)	-€ 61.980,77	(0-1)	-€ 82.641,03
VALORE CORRETTO [€]		€ 70.377,14		€ 70.377,14

Perciò, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte, il più probabile valore di mercato del bene in oggetto



Dario Sossai

geometra

viene stimato pari ad € **70.377,14**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di €/mq **617,89**.

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 | -20% |
| - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE | -14% |

Totale percentuale **-44%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 39.411,12 arrotondato ad € **40.000,00** (quarantamila/00).

In fede

Treviso, li 24.11.2025

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

