

*Dario Sossai*  
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 509/2018

Giudice esecutante: Dott.ssa Alessandra BURRA

Prossima udienza: 7 aprile 2021 ore 10.10

Promosso da:

- [REDACTED]

Contro:

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

E con l'intervento di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**LOTTO 9**

---

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

1



# *Dario Sossai*

## geometra

### Sommario

<b>LOTTO 9 - COMUNE DI NERVESA DELLA BATTAGLIA –</b>	
unifamiliare con garage e laboratorio .....	3
Fg B/1 – mp 857 sub 1-2-3-4 .....	3
PREMESSA .....	3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI .....	3
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .....	4
3) DESCRIZIONE DEI BENI.....	5
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA .....	8
5) CONFORMITA' CATASTALE .....	9
6) SERVITU' .....	9
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO.....	9
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE .....	9
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	10
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE .....	20



*Dario Sossai*  
geometra

**LOTTO 9 - COMUNE DI NERVESA DELLA BATTAGLIA –**

unifamiliare con garage e laboratorio

Fg B/1 – mp 857 sub 1-2-3-4

**PREMESSA**

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 rispettivo Comune di appartenenza, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

**1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI**

Il lotto è sito nel Comune di Nervesa della Battaglia (TV), località Bavaria, con l’accesso da Via degli Artiglieri al civico 8 e catastalmente viene così identificato:

**COMUNE DI NERVESA DELLA BATTAGLIA (ALL.1)**

C.T. - fg 16 - mp 857 – ente urbano, are 9, ca 73;

C.F. - fg B/1

mp 857 sub 1 – F/1, area urbana, mq 735, Via Genio Zappatori;

mp 857 sub 2 – A/2, cl.2, 10,5 vani, sup.cat. 234 mq, RC €840,53, S1-T, Via Genio Zappatori;

mp 857 sub 3 – C/3, cl.2, 99 mq, sup.cat. 99 mq, RC €158,50, S1-T, Via Genio Zappatori;

mp 857 sub 4 – C/6, cl.1, 58 mq, sup.cat. 58 mq, RC €89,86, S1, Via Genio Zappatori;



# *Dario Sossai*

## geometra

L'insieme dei mappali confina a NORD con Via degli Artiglieri ed il mp 1160, a SUD con il mp 859, ad EST con il mp 988 e ad OVEST con Via Genio Zappatori.

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

I beni risultano di proprietà dell'ESECUTATO 1 per l'intero, in forza del seguente atto:

- Decreto di Trasferimento notificato dal Tribunale di Treviso il 29.2.2012 rep.160, trascritto a Treviso il 15.3.2012 ai nn.8729/6190, con il quale l'ESECUTATO 1 acquisisce la piena proprietà degli immobili 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 relative agli esecutati ed agli immobili pignorati:

- ISCRIZIONE del 31.10.2012 nn.32835/4746: IPOTECA VOLONTARIA di € 800.000,00 di cui capitale € 400.000,00, derivante da atto di apertura di credito del 29.1.2014 rep.160610 a firma del notaio Domenico Curione di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in Marostica, contro l'ESECUTATO 1 e gravante sui beni in oggetto;
- TRASCRIZIONE del 13.9.2018 nn.31838/22524 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 11.8.2018 rep.7245 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in Bolzano, contro gli ESECUTATI e gravante sui bene in oggetto.



# *Dario Sossai*

## geometra

### **3) DESCRIZIONE DEI BENI**

Gli immobili del lotto in oggetto rappresentano un fabbricato unifamiliare sviluppato su due piani di cui uno interrato, con garage, laboratorio ed area scoperta pertinenziali, il tutto sito in Via degli Artiglieri al civico 8 del comune di Nervesa della Battaglia, nell'ambito della zona residenziale della località Bavaria.

5



L'accesso al compendio avviene dalla via pubblica attraverso l'area cortilizia destinata in parte a corsia di accesso al garage ed in parte a giardino ed avente una superficie complessiva di circa 735 mq. Si segnala che il giorno del sopralluogo, 1.2.2021, gli accessi, carraio e pedonale, erano privi delle rispettive cancellate e tutta l'area appariva in completo stato di abbandono.

Nelle medesime condizioni si presentava anche l'edificio, che è risultato privo di quasi tutti i serramenti, privo di quasi tutti i canali di gronda ed internamente presentava molteplici ed evidenti segni di saccheggio sia alle finiture, sia all'impiantistica, ma per

---

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

una miglior comprensione dello stato di fatto si rimanda alla visione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata.

Il fabbricato si sviluppa su due piani ed è suddiviso in due zone comunicanti tra loro: la zona residenziale, composta da tutti i locali abitativi e la zona laboratorio e garage.

Il piano terra e d'ingresso della porzione abitativa si sviluppa su due piani sfalsati di circa 50 cm ed è composto da un portico, un soggiorno, una cucina, tre camere di cui due servite da terrazzino, due bagni, e due disimpegni; mentre il piano interrato, anch'esso distribuito su due piani sfalsati e raggiungibile attraverso il vano scala, è composto da un'ampia taverna, una cantina, due disimpegni ed un ripostiglio, ma si segnala che nel corso del sopralluogo i locali taverna e cantina erano allagati e presentavano una trentina di cm d'acqua che ne hanno impedito una più accurata visione.

Per quanto riguarda la porzione di fabbricato dedicata a laboratorio e garage, il piano d'ingresso risulta composto da un vano ufficio con accesso diretto dal giardino ed alla terrazza, un vano laboratorio ed un wc, mentre il piano interrato, anch'esso raggiungibile attraverso un vano scala, è composto da un altro wc e da un locale magazzino.

Infine, il garage, posto in adiacenza alle unità immobiliari sopradescritte ed accessibile da entrambe, oltre che dalla rampa di accesso, ma per una migliore comprensione della consistenza del compendio sopra descritto, viene riportata di seguito una tabella indicante la superficie lorda dei locali.



# Dario Sossai

## geometra

<b>UNIFAMILIARE CON GARAGE, LABORATORIO ED AREA CORTILIZIA</b>			
piano	locali	sup.[mq]	caratteristica superficiaria
PT	cucina, pranzo, soggiorno, dis., camere	126,70	principale
	laboratorio, ufficio, wc	68,30	accessoria
	portici, terrazze, logge	59,50	portici,terrazze,logge
	area cortilizia	735,00	area scoperta
PI	taverna, cantina, rip. dis.	109,20	secondaria
	wc, magazzino	57,30	accessoria
	garage	64,30	accessoria
	SUPERFICIE TOTALE LORDA (esclusa area cortilizia) [mq]		485,30

7

Come già segnalato, il compendio immobiliare giace in pessime condizioni di manutenzione e presenta evidenti segni di devastazione, tant'è che per quanto riguarda le finiture e tutta l'impiantistica, risultano entrambe in gran parte mancanti e/o danneggiate irreparabilmente, mentre per quanto riguarda le murature non sono state rilevate particolari criticità, salvo l'inevitabile assorbimento di acqua ed umidità delle murature dovuto al consistente ristagno presente al piano interrato ed al continuo abbattersi delle intemperie dai fori porta e finestra al piano terra, che ne hanno causato l'ammaloramento su estesi tratti, soprattutto del piano interrato.

Complessivamente, le unità immobiliari si presentano in pessime condizioni di manutenzione ed accertata l'insalubrità di tutti i locali e l'inutilizzabilità delle componenti impiantistiche attualmente installate, necessita di sostanziali interventi di ristrutturazione straordinaria che dovranno necessariamente essere prese in considerazione in sede di valutazione.



# *Dario Sossai*

## geometra

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

Dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi vigente del comune di Nervesa della Battaglia (TV), si rileva che l'immobile oggetto di perizia rientra nell'area di intervento classificata come *ZTO C2*, regolamentata all'art.25 delle N.T.O.

Inoltre, dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia (ALL.3):

- C.E. n.233/89 del 2.6.1990 per *“costruzione di civile abitazione con laboratorio per mc 771,20 f.t.”*;
- C.E. n.89/1992 e n.94/1992 del 20.6.1992 per *“costruzione di recinzione”* e per *“tombinatura fosso lungo via G. Zappatori;*
- Permesso di Agibilità n.233/89 del 19/8/1994 relativo al *“laboratorio per la lavorazione di metalli preziosi (argento)”*;
- C.E. n.208/97 del 20.10.1997 per *“completamento lavori di finitura interni ed esterni”* di cui alla C.E. 233/89;
- Permesso di Agibilità n.233/89-208/97 del 23.10.1997 relativo a *“fabbricato adibito ad uso civile abitazione...”*;
- C.E. n.155/99 del 22.10.1999 per *“costruzione di una pergola tipo pompeiana a cielo aperto sul lato sud-est del fabbricato...”*;

Si segnala che la C.E. n.155/99, relativa alla realizzazione di una pergola, risulta decaduta, in quanto sono trascorsi i termini di inizio e di fine lavori e dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alle succitate pratiche edilizie e per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, l'unica diversità riscontrata tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto riguarda la



# *Dario Sossai*

## geometra

presenza di una parete divisoria in cartongesso all'interno del garage.

La difformità rilevata modifica la distribuzione planimetrica dell'immobile e risulterebbe sanabile ai fini urbanistici, ma considerato lo stato di degrado in cui versa la parete, dovuto ai continui assorbimenti d'acqua, appare più opportuno procedere alla sua rimozione e smaltimento ripristinando lo stato autorizzato. I costi relativi alla messa in pristino vengono quantificati in complessivi € 500,00 (oltre oneri fiscali).

### **5) CONFORMITA' CATASTALE**

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta in ordine e rende chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.

### **6) SERVITU'**

Dai rilievi eseguiti presso l'immobile in oggetto ed a seguito di accertamenti svolti presso la conservatoria RRII, non sono stati rinvenuti atti riguardanti servitù attive e passive in capo all'unità e non si ravvede la necessita di costituirne ulteriori.

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

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

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

Gli immobili risultano intestati all'ESECUTATO 1 per l'intero del diritto di proprietà ed attualmente sono liberi, infatti, a seguito

---

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

delle indagini svolte presso l'Agencia delle Entrate non risultano registrati contratti opponibili alla procedura esecutiva.

Infine, per quanto riguarda la divisibilità è stato tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione d'uso degli immobili del lotto in oggetto, ed il sottoscritto ha ritenuto utile la formazione del presente lotto, in quanto un suo frazionamento lo renderebbe meno appetibile nell'odierno mercato immobiliare, che invece ricerca immobili dotati di una propria autonomia funzionale e facilmente adattabili e/o trasformabili sulla base delle proprie esigenze familiari e di lavoro, rappresentate, nel caso specifico, dai locali ad uso laboratorio-ufficio che risultano facilmente adattabili anche per un uso residenziale.

10

### **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*



# *Dario Sossai*

## geometra

*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".*

Come già anticipato, il bene giace in pessime condizioni di manutenzione, risulta privo dei serramenti e con un'impiantistica da rinnovare nel suo insieme e necessita di importanti interventi di ristrutturazione. Tale circostanza pregiudica la comparazione con altri immobili recentemente scambiati ed allo stesso tempo impone l'adozione di un procedimento estimativo denominato Valore di Trasformazione.

Il valore di trasformazione è un aspetto economico derivato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene prodotto e/o trasformato e/o completato ed il costo di riqualificazione e/o di trasformazione e/o di completamento. Questo criterio, generalmente, viene adottato nelle casistiche riguardanti la stima delle aree edificabili, degli immobili da ristrutturare e/o riqualificare e degli immobili suscettibili ad un cambio d'uso, tra le quali rientra anche l'immobile pignorato.

Ma fatta questa premessa, però, è opportuno dare una chiara definizione dei due dati mancanti, contestualizzata al caso oggetto di stima: il valore di mercato del bene prodotto ed il costo di trasformazione.



# *Dario Sossai*

## geometra

Per *valore di mercato del bene completato* è da intendersi il più probabile valore dell'unità immobiliare ipoteticamente completata e riqualificata, mentre, per quanto riguarda il *costo di completamento* si tratta di stimare e/o determinare tutti i costi necessari fino all'ottenimento dei requisiti per un'agibilità.

Mentre, per quanto riguarda il *costo di completamento* si tratta di stimare e/o determinare tutti i costi necessari all'ottenimento dei requisiti per un'agibilità.

Il *valore di mercato del bene completato* è stato determinato mediante l'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione adottando un procedimento nominato Market Comparison Approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo, integrato al Sistema di Stima (SS) basato su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti. Mentre l'MCA provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento facilmente quantificabile nel mercato, il Sistema di Stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative per le quali non esiste una unità di misura nel mercato o per le quali la stima risulterebbe complessa, soggettiva e comunque imprecisa.

Per *costo di completamento*, invece, si intende l'importo complessivo di spese ed oneri tutti necessari al completamento dell'unità immobiliare, tra cui: i costi delle opere edilizie,



# *Dario Sossai*

## geometra

impiantistiche, di finitura, i costi di progettazione, sicurezza e direzioni lavori, gli eventuali oneri amministrativi comunali, gli eventuali oneri finanziari e di intermediazione, nonché l'utile spettante al promotore dell'investimento.

C'è da aggiungere, inoltre, che gli Standard Internazionali stabiliscono che, nell'ambito del procedimento di stima del valore di trasformazione, si debbano prendere in considerazione le destinazioni d'uso alternative rispetto a quella attuale e valutare e/o stabilire quale possa essere la più conveniente. Infatti, il cosiddetto *highest and best use*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che restituisce, e/o restituirebbe, il maggior valore tra gli usi prospettati. Infatti, analizzato il mercato della zona e gli strumenti urbanistici, il sottoscritto ha ritenuto di non ipotizzarne altri, in quanto l'uso residenziale rappresenta circa l'90% delle transazioni immobiliari avvenute in zona negli ultimi tre anni e la collocazione urbanistica non permette altri usi se non attività professionali e/o artigianali di vicinato.

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 3 immobili effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso segmento di mercato dell'unità in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.



# Dario Sossai

## geometra



14

- Comparabile A, compravenduto ad € 206.000,00 il 30.6.2020, rep.27290 a firma del Notaio Matteo Contento;
- Comparabile B, compravenduto ad € 340.000,00 il 18.11.2019, rep.929 a firma del Notaio Ida Villanacci.

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 quelli del lotto in oggetto considerati completi di tutte le opere necessarie ad una loro agibilità.

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 sotto esposta 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



# Dario Sossai

## geometra

mercantile, il valore medio minimo ed il valore medio massimo della superficie commerciale. La formula è la seguente: Valore medio = PREZZO x COEFF. / SUP. COMM.

UNIFAMILIARE CON GARAGE, LABORATORIO ED AREA CORTILIZIA			
MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 206.000,00	€ 340.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, dis, camera, bagno]</small>	155,00	155,00	126,70
SUP. SECONDARIA [mq] <small>[taverna, cantina, rip. dis.]</small>	101,70	0,00	109,20
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[laboratorio, ufficio, wc, garage]</small>	69,90	29,00	189,90
SUP. PORTICI, TERRAZZE, LOGGE [mq] <small>[portici, terrazze, logge]</small>	34,30	60,30	59,50
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	883,00	557,00	735,00

15

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, dis, camera, bagno]</small>	1,00		
SUP. SECONDARIA [mq] <small>[taverna, cantina, rip. dis.]</small>	0,80		
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[laboratorio, ufficio, wc, garage]</small>	0,40		
SUP. PORTICI, TERRAZZE, LOGGE [mq] <small>[terrazzo]</small>	0,20		
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq]	0,05		
SUP. COMM. [mq]	315,33	206,51	338,67
<b>Valore Medio [€/mq comm.]</b>	<b>€ 653,28</b>	<b>€ 1.646,41</b>	

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

ANALISI PREZZI MARGINALI		
PREZZO MARGINALE	p(...)A	p(...)B
SUP. PRINCIPALE [€/mq]	€ 653,28	€ 653,28
SUP. SECONDARIA [€/mq]	€ 522,63	€ 522,63
SUP. ACCESSORIA [€/mq]	€ 261,31	€ 261,31
SUP. PORTICI, TERRAZZE, LOGGE [€/mq]	€ 130,66	€ 130,66
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [€/mq]	€ 32,66	€ 32,66

A questo punto, per ogni caratteristica di ciascun comparabile viene effettuato un aggiustamento che equivale al prodotto tra il



# Dario Sossai

## geometra

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 [€]	€ 206.000,00	€ 340.000,00
SUP. PRINCIPALE [€]	-€ 18.487,93	-€ 18.487,93
SUP. SECONDARIA [€]	€ 3.919,70	€ 57.070,88
SUP. ACCESSORIA [€]	31357,62534	€ 42.045,35
SUP. PORTICI, TERRAZZE, LOGGE [€]	3.292,55 €	- 104,53 €
SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [€]	-€ 4.834,30	€ 5.814,23
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ <b>221.247,65</b>	€ <b>426.338,00</b>

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai valori degli immobili, si ottengono i valori corretti degli immobili comparabili che rappresentano il valore ipotetico dell'immobile da valutare come derivato dalle corrispondenti comparazioni con l'immobile di confronto. Concettualmente, i valori corretti raffigurano i più probabili valori che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quelli di confronto.

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



# *Dario Sossai*

## geometra

Infatti, 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 le principali, e le più probabili, differenze qualitative riguardano il loro *stato di manutenzione generale e di finitura*, desunto in parte da una visione esterna degli immobili ed in parte dai rispettivi atti di compravendita e/o dagli Attestati di Prestazione Energetica.

Infatti, rilevato che la loro prima edificazione (1971 per il comparabile A e 2018 per il comparabile B) ed i successivi interventi edilizi citati negli atti hanno avuto luogo in periodi significativamente differenti, è stata adottata una scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre-ottimo) ed è stato attribuito un coefficiente 2 per il comparabile A ed un coefficiente 5 per il comparabile B. Per il nostro subject, invece, è stato attribuito un coefficiente 4, ipotizzando che il livello massimo raggiungibile sia immediatamente inferiore al comparabile B (di recentissima costruzione), in quanto, salvo interventi straordinari ed oltremodo onerosi, non potrà raggiungere i medesimi standard qualitativi, soprattutto in ambito sismico.



# *Dario Sossai*

## geometra

La tabella sotto riportata indica i coefficienti attribuiti ad ogni immobile e 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.

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 221.247,65	€ 426.338,00	-
STATO DI MAN. GENERALE / DI FINITURA <small>[5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]</small>	2	5	4

SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE E DI FINITURA	€ 68.363,45

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 oggetto di valutazione ipotizzata agibile.

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 221.247,65		€ 426.338,00
stato man.gen. / finit. [€]	(4-2)	€ 136.726,90	(4-5)	-€ 68.363,45
<b>VALORE CORRETTO [€]</b>		<b>€ 357.974,55</b>		<b>€ 357.974,55</b>

Pertanto, il più probabile valore di mercato ammonta ad € 357.974,55.

Ma come già premesso, per l'unità immobiliare in oggetto abbisogna di sostanziali opere di completamento e ristrutturazione, il cui costo è stato stimato mediante un applicativo messo a disposizione dal C.R.E.S.M.E. (Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia) atto a determinare il costo medio



# Dario Sossai

## geometra

di costruzione e/o ristrutturazione di edifici a diversa destinazione urbanistica.

<b>COSTI DI RISTRUTTURAZIONE</b>					
		superf	costo mq.		totale costi
	costo opere edili impiantistiche di finitura	Sup. Principale	126,70	€	550,00
Sup. Secondaria		109,20	€	440,00	€ 48.048,00
Sup. Accessoria		189,90	€	220,00	€ 41.778,00
Sup. Terr.Logg.Port.		59,50	€	110,00	€ 6.545,00
Area scoperta		735,00	€	27,50	€ 20.212,50
<b>TOTALE Coe</b>					<b>€ 186.268,50</b>
spese tecniche	percentuale su Crr	9,0%	€	16.764,17	
	progetto			25,0%	€ 4.191,04
	impianti			15,0%	€ 2.514,62
	strutture			15,0%	€ 2.514,62
	sicurezza			10,0%	€ 1.676,42
	d.l.			30,0%	€ 5.029,25
	accatastamento			2,5%	€ 419,10
	conform. + abitabil.			2,5%	€ 419,10
<b>TOTALE St</b>					<b>€ 16.764,17</b>
oneri comunali	Diritti di segreteria				€ 200,00
	<b>TOTALE Oc</b>				
oneri finanziari	tasso d'interesse medio		anni	finanziamento	
	1,78%		1	€ 203.232,67	
<b>TOTALE Of</b>					<b>€ 3.617,54</b>
Spese agenzie immobiliari	percentuale sul venduto		valore del venduto		
	2,50%		€	357.974,55	
<b>TOTALE Sai</b>					<b>€ 8.949,36</b>
utile promotore	costo costruzione	5%		€ 186.268,50	€ 9.313,43
	spese tecniche	5%		€ 16.764,17	€ 838,21
	oneri comunali	5%		€ 200,00	€ 10,00
	oneri finanziari	5%		€ 3.617,54	€ 180,88
	spese agenzie imm.	5%		€ 8.949,36	€ 447,47
<b>TOTALE Up</b>					<b>€ 10.789,98</b>
<b>TOTALE costi di ristrutturazione (CR)</b>					<b>€ 226.589,55</b>

La tabella soprariportata indica i costi medi relativi alla tipologia superficaria edilizia ipotizzata per il bene oggetto di perizia, oltre a tutte quelle spese che concorrono al suo completamento, quali i costi di progettazione, sicurezza e direzioni lavori, gli eventuali oneri urbanistico-amministrativi comunali, gli oneri finanziari e di intermediazione, nonché l'utile spettante al promotore dell'investimento.



# *Dario Sossai*

## geometra

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 bene in oggetto, dato dalla differenza tra il più probabile valore del bene ristrutturato ed i complessivi costi di ristrutturazione, è pari ad € **131.385,00**.

### **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.-CAT.      | -1%  |

Totale percentuale **-11%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 116.932,65, arrotondato ad € **117.000,00** (centodiciassettemila/00).

In fede

Treviso, li 7 marzo 2021

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

