

*Dario Sossai*  
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 7/2021

1

Giudice esecutante: Dott.ssa Francesca VORTALI

Prossima udienza: 6.7.2022 ore 9.20

Promosso da:

- AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Contro:

- [REDACTED] (ESECUTATA)

E con l'intervento di:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE



*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> .....	5
<b>3) DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	6
<b>4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA</b> .....	11
<b>5) CONFORMITA' CATASTALE</b> .....	15
<b>6) SERVITU'</b> .....	16
<b>7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO</b> .....	17
<b>8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b> .....	17
<b>9) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b> .....	19
PREMESSA .....	19
INDAGINI DI MERCATO .....	22
PROCEDIMENTI ESTIMATIVI .....	24
<b>10) VALORE DI VENDITA FORZATA</b> .....	33



# *Dario Sossai*

## geometra

### **PREMESSA**

Il G.E. Dott.ssa Francesca VORTALI, con decreto di nomina emesso in data 17.12.2021, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 22.12.2021, 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 Treviso, 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 e procedeva al sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 31.3.2022, 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 TREVISO**

#### **C.U. sez. D – foglio 7 / C.T. foglio 25**

- Mp 1062 sub 6 (laboratorio artigianale)
- Mp 1062 sub 7 (magazzino)
- Mp 1062 sub 8 (laboratorio artigianale)
- Mp 1062 sub 9 (laboratorio artigianale)
- Mp 1062 sub 10 (laboratorio artigianale)



# *Dario Sossai*

## geometra

- Mp 1062 sub 11 (laboratorio artigianale)
- Mp 1062 sub 12 (area urbana)
- Mp 1062 sub 13 (area urbana)

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

Gli immobili vengono localizzati nel comune di Treviso, quartiere di San Giuseppe, con l'accesso su via Jacopo Bernardi al civico 23-25 e vengono catastalmente così identificati:

Comune di Treviso (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 25 (ALL. 1)

- mp 1062 – ente urbano, are 49, ca 55;

N.C.E.U. – sez. D - foglio 7

- mp 1062 sub 6, cat. D/1, RC €4.963,80, PS1-T, Via J. Bernardi;
- mp 1062 sub 7, cat. D/1, RC €2.545,60, PS1, Via J. Bernardi;
- mp 1062 sub 8, cat. D/1, RC €391,60, P1, Via J. Bernardi;
- mp 1062 sub 9, cat. D/1, RC €1.568,00, P1, Via J. Bernardi;
- mp 1062 sub 10, cat. D/1, RC €2.176,00, P1, Via J. Bernardi;
- mp 1062 sub 11, cat. D/1, RC €65,00, P1, Via J. Bernardi;
- mp 1062 sub 12, F/1, area urbana, 2.207 mq, PT, Via J. Bernardi;
- mp 1062 sub 13, F/1, area urbana, 1.783 mq, PT, Via J. Bernardi;

L'intero compendio immobiliare confina a NORD con la via pubblica, a SUD con i mappali 1055, 863 e 1209, ad EST con il mappale 1208 e ad OVEST con un fossato demaniale affluente del vicino fiume Sile.



# *Dario Sossai*

## geometra

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

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati alla società ESECUTATA **per l'intero del diritto di proprietà**, in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, rep.66387 del 3.9.2009 e trascritto a Treviso l'8.9.2009 ai nn.33939/20655, con il quale l'ESECUTATA acquisisce il diritto di proprietà dei beni 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 Trascrizioni pregiudizievoli contro l'esecutato:

- ISCRIZIONE del 8.9.2009 nn.33940/7644: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (somma complessiva € 3.960.000,00, di cui capitale € 2.200.000,00) - Atto notarile pubblico del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, rep.66388 del 3.9.2009 a favore di VENETO BANCA SPA con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATA e gravante sui mappali in oggetto.
- ISCRIZIONE del 29.6.2012 nn.19987/2843: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO (somma complessiva € 900.000,00, di cui capitale € 500.000,00) - Atto notarile pubblico del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, rep.71074 del 26.6.2012 a favore di VENETO BANCA SCPA



# *Dario Sossai*

## geometra

con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATA e gravante sui mappali in oggetto.

- TRASCRIZIONE del 16.2.2021 nn.5602/3723: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 31.12.2020 rep.4638 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede in Napoli, contro l'ESECUTATA e gravante sui beni oggetto di perizia.

6

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

Gli immobili in oggetto sono siti in Via Jacopo Bernardi al civico 23-25, quartiere San Giuseppe, del Comune di Treviso, interessano una superficie fondiaria pari a mq 4.955 e nel loro complesso rappresentano un fabbricato artigianale, con relativa area scoperta pertinenziale, che si sviluppa su tre piani, di cui uno interrato, aventi ognuno una superficie complessiva lorda di circa 965 mq.



L'accesso al compendio, sebbene quest'ultimo risulti direttamente confinante con la via pubblica, avviene attraverso

---

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

un'area di ingresso carrabile realizzata lungo i confini NORD ed OVEST del vicino mp 1208 (di proprietà di terzi ed estraneo alla procedura), dalla quale si accede all'area pertinenziale del compendio pignorato identificata catastalmente dai sub 12 e 13.



Quest'ultima misura una superficie complessiva pari a circa mq 3.860, al netto degli ingombri delle rampe di accesso al piano interrato, e presenta un fondo quasi interamente inghiaiato la cui percorribilità è limitata all'area antistante il prospetto NORD del fabbricato e parte della zona EST, in quanto le restanti zone (SUD ed OVEST) risultano in buona parte invase da vegetazione spontanea, carenti di qualsiasi tipo di manutenzione e quindi, in gran parte, inaccessibili.

Sull'area a parcheggio antistante il fronte principale dell'edificio risulta installato un impianto di illuminazione, sono state realizzate delle aiuole spartitraffico e sono presenti



# *Dario Sossai*

## geometra

pozzetti per il convogliamento e scarico delle acque piovane ed alcuni pozzetti e vasche a servizio dell'impianto fognario del fabbricato.

Inoltre, si segnala che il confine di mappa con il mp 1208 non risulta materializzato da recinzioni, ma risulta apparentemente coincidere con l'allineamento rettilineo determinato dai pali di illuminazione e dall'aiuola spartitraffico.

Per quanto riguarda l'edificio, esso si sviluppa su tre piani, di cui uno interrato e due fuori terra, è caratterizzato da murature in calcestruzzo armato e da una maglia regolare di pilastri in c.a. a sostegno di solai del tipo a lastra, con riferimento al solaio del piano interrato, ed in lamiera grecata sostenuta da un'orditura di travi in acciaio, con riferimento ai solai intermedio e di copertura.

Il collegamento tra i piani, tutti privi di partizioni interne, salvo il ricavo di due locali (bagno e antibagno) al piano terra ed un locale macchine al piano interrato, avviene attraverso il vano scala-ascensore, privo dell'impianto di sollevamento, mentre il piano interrato risulta accessibile anche dalle rampe poste sui lati SUD ed OVEST dello stabile.

Le altezze utili dei piani risultano pari a 220 cm per il piano interrato e 330 cm per i piani terra e primo, mentre si segnala che i fori di accesso delle rampe, dotati di basculanti metallici, misurano un'altezza utile di 207 cm, che si riduce a cm 180 con il serramento in posizione di apertura.



# *Dario Sossai*

## geometra

Per quanto riguarda le finiture dei locali interni, si rileva che le pavimentazioni sono realizzate in calcestruzzo liscio con finitura al quarzo, di cui quelle relative al piano interrato presentano evidenti assorbimenti di umidità di risalita, mentre quelle del piano primo risultano in gran parte inquinate da deiezioni di piccioni (guano). Invece, quelle dei locali WC sono realizzate in piastrelle di gres ceramico.

Inoltre, si vuole evidenziare il mediocre livello di esecuzione e di finitura delle murature in elevazione in cemento armato del vano scala-ascensore, in quanto presentano evidenti vespai, meglio noti come nidi di ghiaia, riprese di getto non realizzate a regola d'arte e percolamenti di boiaccia cementizia.

I serramenti dell'edificio sono costituiti da profili metallici con vetrocamera e si presentano in discrete condizioni, ma risulta opportuno segnalare che alcuni degli infissi a tutt'altezza installati al piano primo, oltre ad avere una quota di imposta maggiore di circa 15-20 cm rispetto all'attuale pavimentazione finita, sono dotati di porta-finestra a battente tradizionale e dotate di maniglia, benché non sussistano ballatoi e/o terrazze esterne.

In ordine all'impiantistica dell'immobile, si segnala la presenza dei soli impianti elettrico ed idrico, che si presentano entrambi in ordinarie condizioni di manutenzione, ad eccezione di alcuni cablaggi elettrici (pompa di sollevamento al piano interrato, quadro elettrico con cavi volanti al piano terra, ecc.), che non



# Dario Sossai

## geometra

presentando le caratteristiche delle buone regole dell'arte, assumono un carattere del tutto posticcio.

Tutto ciò premesso, è opportuno osservare che il fabbricato e le aree in oggetto, oltre a presentarsi in mediocri condizioni di manutenzione e di igiene, a giudizio del sottoscritto, allo stato, sono da considerarsi inagibili, in quanto gli ambienti interni risultano deficitari di alcuni parapetti a protezione del foro sul solaio del piano primo, risultano installati degli infissi con portafinestra a battente tradizionale prospicienti il vuoto e viene riscontrato un mediocre stato di salubrità del piano interrato ed in particolar modo del piano primo.

Ma per una miglior comprensione dello stato di fatto, si rimanda alla consultazione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata ed alla seguente tabella che rappresenta le superfici dei fabbricati e delle aree pertinentziali.

mappale	piano	locale/zona	superficie lorda fabbricati	superficie aree scoperte
1062	terra porz. sub 6 sub 12-13	laboratorio	939,40	-
		vano scala	20,00	-
		anti-wc	5,60	-
		area scoperta	-	3.860,00
		rampe acc. Int.	130,00	-
	primo sub 8-9-10-11	laboratorio	945,00	-
		vuoto su solaio	-10,00	-
	interrato sub 7 e porz. sub 6	vano scala	20,00	-
		magazzino	969,20	-
		vano scala	20,00	-
totale [mq]			3.045,00	3.860,00



# *Dario Sossai*

## geometra

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano, la quasi totalità, nell'area di intervento "E1.S1 - Sottozona agricola E1.S1 di ripristino vegetazionale – Parco del Sile", regolamentata dall'art. 85 bis delle N.T.O, e, per una ristretta porzione, nell'area di intervento "C1 Zona di nuova urbanizzazione".

Inoltre, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia (ALL.3):

- C.E. in data 20 luglio 1998 spec. n. 16/10-98;
- C.E. in variante in data 12 dicembre 2000 spec. n. 20/31-00;
- C.E. in variante in data 19 luglio 2001 spec. n. 27/14-01;
- D.I.A. in data 7 settembre 2001 prot. 57998;
- Certificato di Agibilità in data 13 agosto 2002 prot. 50074/01;
- P. di C. in data 29 luglio 2003 n. 185/N spec. n. 820/03/AE.
- D.I.A. in data 17 febbraio 2009 prot. 11895;

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati ai succitati titoli edilizi e per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, non sono state rilevate diversità planimetriche con lo stato di fatto, ad eccezione di quanto segue:

- la rappresentazione grafica di un foro finestra al piano interrato in prossimità del muro perimetrale che costeggia la rampa di accesso ad OVEST differisce dallo stato di fatto, in quanto il foro non sussiste;



# *Dario Sossai*

## geometra

- le rappresentazioni grafiche prospettive delle superfici vetrate differiscono da quelle attualmente installate, sia in ordine alle dimensioni geometriche di partizione degli infissi, sia in ordine alle effettive superfici vetrate. Infatti, i fori laterali relativi ai prospetti NORD e SUD non risultano a tutt'altezza, mentre quelli dei restanti prospetti presentano geometrie differenti rispetto alle tavole grafiche in atti, sulle quali erano stati fondati i pareri della Commissione Edilizia Integrata;

- il mancato rilievo del terrapieno lungo il fronte Sile (SUD) e delle essenze arboree prescritte dalla C.E. 16/10.98.

Inoltre, come già segnalato, gli ambienti del piano primo risultano deficitari di alcuni parapetti a protezione del foro sul solaio del piano primo, alcuni infissi, dotati di portafinestra a battente tradizionale e maniglia, sono prospicienti il vuoto e la pavimentazione del piano primo risulta imbrattata, per quasi tutta la sua interezza, da deiezioni di piccioni.

Un'altra opportuna segnalazione riguarda le prescrizioni contenute nei titoli abilitativi e nel Certificato di Agibilità, le quali legittimano il fabbricato pignorato ad un uso "magazzino materiali", fintanto che non verrà comunicata l'attività in esso svolta, espletati i relativi adempimenti tecnico-amministrativi ed ottenuto gli opportuni pareri e/o certificati da parte degli Enti preposti.

Infatti, nella C.E.16/10-98 si legge:

- "i locali seminterrati dovranno essere adibiti solamente a deposito materiali";



# *Dario Sossai*

## geometra

- “i capannoni dovranno essere usati per magazzino materiali e qualsiasi diverso uso dovrà essere specificatamente autorizzato previo parere del Settore Igiene Pubblica dell’ULSS 9”.

Mentre nelle C.E. 20/31-00 e 27/14/01:

- “i locali non siano utilizzati per lavorazioni per le quali è previsto l'obbligo degli spogliatoi e/o docce”;

- “dovrà essere data comunicazione d'inizio attività da parte delle ditte che andranno ad occupare i locali in oggetto, completando la scheda informativa con le notizie mancanti o imprecise riguardanti la lavorazione”.

Oltretutto, nella Dichiarazione Sostitutiva al parere dei Vigili del Fuoco, allegata alla pratica di Agibilità e sottoscritta dal D.L., viene dichiarato *“che i fabbricati non sono dotati di impianto di riscaldamento e che non è attualmente prevedibile il tipo di attività' da svolgere, quindi non sono soggetti al parere dei Vigili del Fuoco, ai sensi della Legge 26.07.65 n. 966 D.P.R. 29.07.1982 n.577, al momento del subentro dell'attività ed in relazione alla stessa sarà richiesto lo specifico parere di competenza.”*

Ciò premesso, si evidenzia la circostanza che, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni completi in ordine alla regolarità urbanistico edilizia degli immobili e nel rispetto dell’incarico ricevuto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro certo e definitivo sul punto. Infatti, i titoli abilitativi fanno riferimento ad un fabbricato ad uso produttivo-artigianale, mentre le prescrizioni in essi



# *Dario Sossai*

## geometra

contenute, e richiamate nel certificato di Agibilità, escludono l'attuale possibile uso produttivo-artigianale, assentendo un uso a mero magazzino e/o deposito di materiali.

Infatti, per la natura ed i limiti insiti dell'incarico rimesso all'esperto stimatore e l'attuale stato di fatto degli immobili, non pare possibile che quest'ultimo possa ipotizzare e/o proporre soluzioni e/o valutazioni tecnico-amministrative spettanti, nel caso in oggetto, agli aventi diritto degli immobili riguardo l'effettivo utilizzo, agli Uffici del Comune Treviso ed agli Enti Pubblici preposti ai necessari pareri e/o assensi. Tanto è vero che l'esperto 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 sugli immobili.

Alla luce di ciò, nel rispetto dell'incarico ricevuto e con le considerazioni e limitazioni sopra rappresentate, il sottoscritto ritine che sulla base dell'attuale stato di fatto degli immobili e sulla base del loro stato documentale, il compendio pignorato sia da ritenersi difforme dallo stato autorizzato e non agibile per mancanza dei requisiti di sicurezza e salubrità degli ambienti



# *Dario Sossai*

## geometra

interni; pertanto, in ordine alla regolarizzazione delle difformità rilevate, che appaiono verosimilmente sanabili, si presume siano necessari i seguenti costi:

- pratiche edilizie in sanatoria ed Agibilità, a corpo € 8.000,00;
- diritti, sanzioni, oneri in genere, a corpo € 2.000,00.

Oltre agli oneri per:

- la fornitura e posa in opera di parapetti a protezione del foro sul solaio del piano primo, a corpo € 3.000,00;
- la sostituzione e/o bloccaggio dei serramenti portafinestra del piano primo, a corpo € 4.000,00;
- gli opportuni adeguamenti impiantistici, a corpo € 3.000,00;
- la sanificazione della pavimentazione del piano primo, a corpo € 6.000,00;
- La realizzazione del terrapieno e la messa a dimore di essenze arboree di mascheramento, a corpo € 12.000,00.

Quindi, il sottoscritto ritiene che l'importo complessivo, pari ad € 42.000,00 (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 parzialmente in ordine, in quanto differisce solamente nella rappresentazione dei servizi igienici al piano primo (sub 10) e nella mancata rappresentazione del foro insistente sul solaio del piano primo.



# *Dario Sossai*

## geometra

Tale difformità non pregiudica né la consistenza, né la rendita dei beni e considerato che tale foro, sulla base dell'attuale ed incomprensibile partizione immobiliare del fabbricato, interessa due beni, i sub 10 ed 11, il sottoscritto ritiene che non sia necessario procedere ad un adeguamento della documentazione sulla base di un effettivo stato di fatto, ma di quantificare il costo presunto per l'aggiornamento documentale da stilare successivamente alle pratiche di sanatoria edilizia, come di seguito descritto:

1. Spese tecniche per pratica DOCFA per variazione planimetrie ed elaborato planimetrico a corpo € 3.500,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti catastali € 500,00

Il tutto per un totale di € 4.000,00 (oltre oneri fiscali)

### **6) SERVITU'**

Dai rilievi eseguiti presso gli immobili in oggetto e dalle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari, in capo agli immobili è stata riscontrata la seguente servitù:

- servitù attiva di passaggio, costituita con atto in data 14.1.2008 rep.73.460 del Notaio Roberto Paone di Camposampiero, trascritto a Treviso in data 23.1.2008 ai nn.2848/1900 (ALL.4), da esercitarsi sull'angolo NORD-OVEST del mp 1208, come evidenziato nella planimetria allegata al sopracitato atto.

Tale servitù interessa l'attuale area di accesso e la limitata porzione di area inghiaziata immediatamente antistante e



# *Dario Sossai*

## geometra

necessaria per svoltare ed accedere all'area del mappale 1062 oggetto della procedura esecutiva.

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

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Treviso, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento e visto il loro attuale inquadramento urbanistico, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

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

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati alla società ESECUTATA per l'intero del diritto di proprietà ed attualmente sono tutti utilizzati da una società terza in forza di un Contratto di Locazione Transitoria esibito nel corso del sopralluogo ed avente ad oggetto il solo mappale 1062 sub 6 (l'intero piano terra ed una porzione del piano interrato).

Tale contratto (ALL.5), sulla base degli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate, risulta registrato al n.4455-3T anno 2014, ma risulta altresì risolto in data 31.7.2016 (ALL.6).

Sulla base di ciò, il contratto in esame parrebbe non opponibile alla procedura esecutiva, ma risulta opportuno e doveroso segnalare che Areariscossioni Srl, concessionario della riscossione ex art. 72 D.P.R. n. 602/1973, ha promosso, e notificato all'attuale conduttrice, un pignoramento presso terzi (ALL.7), con atto del 12.2.2019 (quasi tre anni dopo la risoluzione) ed avente ad oggetto le pregresse ingiunzioni promosse nei confronti della società ESECUTATA.



# *Dario Sossai*

## geometra

A tal riguardo è stata interpellata la stessa Agenzia delle Entrate, la quale, senza scendere nel merito, si è limitata a segnalare l'intervenuta risoluzione contrattuale.

Per quanto concerne il valore del canone d'affitto contrattuale, esso viene indicato pari ad € 600,00 mensili (€/anno 7.200,00), che sulla base della consistenza del solo bene locato (circa 1.000 mq ragguagliati) risulta pari a 0,60 €/mq/mese. Suddetto valore non risulta congruo ed in linea né con gli esigui dati di mercato rinvenuti, né con la banca dati delle quotazioni immobiliari, ma considerando l'attuale e mediocre stato di fatto dei beni, il presumibile uso per il quale sarebbero stati legittimati ed il mancato ottemperamento di alcune prescrizioni di cui ai titoli edilizi, **il canone d'affitto può ritenersi congruo, ammesso e non concesso che un qualsiasi loro uso, all'attualità, possa ritenersi consentito ed autorizzabile dagli enti preposti.**

Infine, per quanto riguarda la divisibilità del compendio in più lotti vendibili, si è tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione d'uso degli immobili che lo compongono, oltre al loro inquadramento urbanistico ed i titoli edilizi legittimanti.

L'attuale, e poco sensato, frazionamento catastale dei beni non consente un'autonomia funzionale ad ognuno di essi e considerate le prescrizioni in capo all'intero edificio, che allo stato risulta agibile per un esclusivo uso a magazzino-deposito materiali e che per qualsiasi diverso uso si dovrà dare specifica comunicazione di inizio attività, previo l'esecuzione di tutte le



# *Dario Sossai*

## geometra

opere di adeguamento dei locali in conformità alla specifica normativa di riferimento, non è possibile prevedere un funzionale frazionamento in più lotti, se non a seguito di personali e soggettive valutazioni tecnico-economiche, che prevedano l'identificazione di spazi di accesso comune.

Alla luce di ciò, si ritiene utile la formazione di un unico lotto vendibile come indicato in premessa.

19

### **9) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

#### PREMESSA

La valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards (IVS) e l'European Valuation Standards (EVS), 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*

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

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

Ma prima di esporre i relativi procedimenti analitici adottati per la stima degli immobili, il sottoscritto ritiene necessaria una premessa inerente ai procedimenti estimativi previsti dall'estimo, in quanto propedeutica ad una migliore comprensione delle assunzioni che successivamente verranno esposte.

Innanzitutto, è necessario definire o, per lo meno, condividere cosa si intende per “valore di mercato di un immobile”.

Il nostro ordinamento, a differenza degli IVS, non dà una definizione univoca di valore di mercato, ma la riconduce al valore di comune commercio o al valore normale.

Inoltre, gli IVS pongono alla base di ogni principio estimativo la seguente condizione: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile nello stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili", dove per immobili simili si intendono, ovviamente, immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Per quanto riguarda i procedimenti estimativi, gli Standard Internazionali ne hanno previsti tre:

- Market Approach (metodo del confronto di mercato):

è un procedimento che si adotta nei casi in cui i mercati risultano attivi e dinamici, e sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di



# *Dario Sossai*

## geometra

mercato. Tale metodo è ritenuto come il più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile.

- Income Approach (metodo della capitalizzazione dei redditi futuri):

nel caso in cui dovesse emergere la circostanza di mercati stagnanti o poco attivi, dove risulta difficile, se non impossibile, disporre di dati di compravendita di immobili simili, ma sono invece disponibili e reperibili i canoni di locazione, si procede con il metodo della capitalizzazione. Infatti, tali dati consentono di simulare ed ipotizzare il mercato delle compravendite mediante la capacità dell'immobile di generare redditi futuri e quindi attualizzarli a valore capitale.

- Cost Approach (metodo dei costi):

quest'ultimo procedimento viene adottato nel caso di immobili speciali e unici nella loro funzione e/o composizione (scuole, ospedali, caserme militari, ecc.) o nel caso di una totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di locazioni. Tale procedimento mira a simulare il valore di mercato dell'immobile mediante la somma tra il valore dell'area edificata in cui insiste ed i costi necessari ad una sua ricostruzione deprezzati per vetustà ed obsolescenza.

Ciò premesso, appare chiaro che la scelta del procedimento estimativo risulta fondamentale ai fini di una più realistica interpretazione del mercato e che sia necessaria una preliminare ed attenta valutazione della dinamicità del segmento di mercato a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione e, non ultimo,



# *Dario Sossai*

## geometra

che sia necessaria una valutazione sugli eventuali usi alternativi dell'immobile (il cosiddetto *highest and best use*, ossia il più conveniente e miglior uso che restituisce, e/o restituirebbe, il maggior valore tra gli usi prospettati), i quali potrebbero variarne l'appetibilità sul mercato e variarne, di conseguenza, il valore.

### INDAGINI DI MERCATO

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 è stato accertato che, nella zona del compendio oggetto di stima e nelle zone immediatamente limitrofe (interi fogli catastali 21, 25 e 62) ed in un arco temporale pari agli ultimi due anni antecedenti la data del presente elaborato, non sono avvenute compravendite di immobili riconducibili a quello oggetto di perizia.

A dimostrazione di quanto sostenuto, vengono di seguito illustrate le indagini di mercato svolte, le quali hanno riguardato la ricerca di immobili aventi la medesima categoria catastale di quelli da stimare (D/1) e di immobili aventi una categoria a loro riconducibile: categorie C/2 (magazzini e locali di deposito), D/7, D/8 e D/10.

Quanto emerso viene rappresentato nelle seguenti tabelle, che dimostrano, nell'ordine:

- il numero di immobili della medesima categoria catastale presenti in ciascuno dei fogli catastali esaminati;



# Dario Sossai

## geometra

maggio 2022 - maggio 2020						
stock immobiliare presente - n. immobili						
fg.cat./cat.	C/2	D/1	D/7	D/8	D/10	tot./fg.
D/3	241	29	2	8	0	<b>280</b>
M/5	138	21	0	14	1	<b>174</b>
D/7	97	12	0	6	0	<b>115</b>

- il numero di transazioni immobiliari avvenute per ogni categoria e su ogni foglio catastale, con la precisazione che il numero delle transazioni rilevate non corrispondono a sole compravendite, ma anche a donazioni, permutate, fusioni di società, ecc. e tutti quegli atti pubblici trascritti;

maggio 2022 - maggio 2020						
n. di transazioni immobiliari registrate nel periodo						
fg.cat./cat.	C/2	D/1	D/7	D/8	D/10	tot./fg.
D/3	25	3	1	0	0	<b>29</b>
M/5	20	0	0	2	0	<b>22</b>
D/7	22	6	0	0	0	<b>28</b>

Da ciò si evince che il limitato numero di immobili di categoria D (a destinazione speciale) presenti nel territorio ha generato un altrettanto limitato numero di transazioni (6), le quali, a seguito di ulteriori interrogazioni informatiche, o non corrispondono ad effettive compravendite, o non hanno ad oggetto edifici simili e comparabili a quelli da stimare.

Analoghi i risultati delle ricerche riguardo le compravendite di immobili aventi categoria catastale C/2 (magazzini-locali di deposito), in quanto non risultano presenti immobili aventi caratteristiche superficiali simili e/o riconducibili a quelle dei fabbricati in oggetto, quindi, preso atto delle circostanze sopra esposte, il sottoscritto ha svolto una valutazione sugli eventuali usi alternativi dei fabbricati oggetto di causa analizzando lo



# *Dario Sossai*

## geometra

strumento urbanistico vigente e la relativa zona di appartenenza. Ne è emersa l'impossibilità di prevedere usi alternativi a quella di mero deposito di materiali, in quanto i vincoli relativi alla zona urbanistica in cui è inserito il compendio non permettono di ipotizzare trasformazioni e/o riqualificazioni tali da renderlo appetibile in differenti segmenti di mercato.

Pertanto, preso atto della totale staticità delle compravendite, il sottoscritto ha esteso le indagini anche al mercato delle locazioni, il quale, sulla base dei limitati dati messi a disposizione dagli operatori locali, ha dimostrato la medesima staticità e/o la oramai nota poca trasparenza.

Pertanto, alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato ed alla luce dell'attuale situazione tecnico-amministrativa dei beni, nonché sulla base del suo inquadramento urbanistico, il sottoscritto si è trovato costretto, ed obbligato, ad intraprendere il procedimento estimativo denominato Cost Approach e/o Metodo del Costo.

### PROCEDIMENTI ESTIMATIVI

Il metodo del costo (cost approach) si basa sul principio di sostituzione, secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione dei fabbricati che ci insistono e che presentano le stesse utilità tecnico-funzionali dei fabbricati esistenti.

Con riferimento al compendio in oggetto, il metodo del costo (di ricostruzione deprezzato) si fonda sulla stima del costo di



# *Dario Sossai*

## geometra

ricostruzione dei fabbricati, tenuto conto del loro livello di deprezzamento maturato e degli abusi edilizi accertati, e sulla stima del valore di mercato del terreno su cui insistono.

Tale metodo si compone di tre elementi:

- la stima del **costo di ricostruzione dei fabbricati** che insistono sul terreno (sulla base di un presunto stato autorizzato), comprensivo dei costi di sanatoria, di messa in pristino e/o di rimozione delle opere abusive rilevate;
- la stima del **deprezzamento dei fabbricati**;
- la stima del **valore di mercato del terreno edificato**.

costo di ricostruzione dei fabbricati

Per *costo di ricostruzione* si intende l'importo complessivo di spese ed oneri, tutti necessari, che, alla data di stima, un'impresa edilizia e/o un investitore dovrebbe sostenere per realizzare fabbricati uguali e/o equivalenti a quelli esistenti attraverso un ipotetico processo edilizio.

Tali costi sono stati stimati 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 di costruzione e/o ristrutturazione di edifici a diversa destinazione urbanistica.



# Dario Sossai

## geometra

<b>COSTI DI RICOSTRUZIONE</b>				
costo opere edili impiantistiche di finitura	superf	costo mq.		totale costi
	Sup. PT e P1 h300	1.920	€	600,00
Sup. PI h220	995	€	470,00	€ 467.650,00
Sup. area esclusiva	3.860	€	20,00	€ 77.200,00
<b>TOTALE Coe</b>				<b>€ 1.696.850,00</b>
spese tecniche	percentuale su Crr	9,0%	€	152.716,50
	progetto		25,0%	€ 38.179,13
	impianti		15,0%	€ 22.907,48
	strutture		15,0%	€ 22.907,48
	sicurezza		10,0%	€ 15.271,65
	d.l.		30,0%	€ 45.814,95
	accatastamento		2,5%	€ 3.817,91
	conform. + abitabil.		2,5%	€ 3.817,91
<b>TOTALE St</b>				<b>€ 152.716,50</b>
oneri comunali	Diritti di segreteria			€ 500,00
	Oneri Urb.-C.C.	2915	7%	€ 248,90
<b>TOTALE Oc</b>				<b>€ 51.288,05</b>
oneri finanziari	tasso d'interesse medio		anni	finanziamento
	1,78%		1 1/2	€ 1.900.854,55
<b>TOTALE Of</b>				<b>€ 50.752,82</b>
utile promotore	costo costruzione	5%	€ 1.696.850,00	€ 84.842,50
	spese tecniche	5%	€ 152.716,50	€ 7.635,83
	oneri comunali	5%	€ 51.288,05	€ 2.564,40
	oneri finanziari	5%	€ 50.752,82	€ 2.537,64
<b>TOTALE Up</b>				<b>€ 97.580,37</b>
<b>TOTALE costi di ricostruzione (CR)</b>				<b>€ 2.049.187,73</b>

26

La tabella sopraesposta indicata i costi medi relativi alle tipologie superficiali e edilizie che caratterizzano gli immobili in oggetto, oltre a tutte quelle spese che concorrono al completamento dei fabbricati, 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.

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore del costo di ricostruzione degli immobili in oggetto sia da considerarsi pari ad **€ 2.049.187,73**.



# *Dario Sossai*

## geometra

### deprezzamento dei fabbricati

Per deprezzamento del fabbricato si intende la progressiva perdita di valore economico, in termini reali, del fabbricato nell'arco della sua vita utile, al termine della quale l'edificio perde tutto il suo valore, non fornendo più alcun contributo al valore del terreno.

Le principali cause del deprezzamento degli edifici sono le seguenti:

- il deterioramento fisico, derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'edificio con il trascorrere del tempo e/o da cause accidentali;
- l'obsolescenza funzionale, legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'edificio non più idonei alle esigenze dei fruitori;
- l'obsolescenza esterna o economica, relativa a condizioni esterne al fabbricato e/o a cambiamenti legislativi e/o a progressi tecnologici.

I criteri per valutare il deprezzamento di un edificio si fondano sul concetto di ammortamento: una ripartizione del deprezzamento sulla funzione valore-tempo che può essere considerata costante, variabile o crescente, e nel caso specifico è stata utilizzata la formula proposta dall'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.), studiata appositamente per fabbricati strumentali, industriali, artigianali e/o commerciali, tipologie riconducibili al complesso oggetto di stima.



# Dario Sossai

## geometra

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$

Per quanto riguarda il deprezzamento è stato preso in esame il deterioramento fisico causato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'edificio con il trascorrere del tempo, dove per "parti dell'edificio" si intendono le tre seguenti macro-componenti: le strutture, le finiture e l'impiantistica.

Si tratta, quindi, di attribuire ad ogni macro-componente una percentuale di incidenza sul costo di costruzione attraverso la quale determinare il rispettivo valore di costo.

MACRO CATEGORIE EDILIZIE	inc. % su CRR	CRR/tipologia	vita utile	vetustà	deprezzamento
STRUTTURE	70,00%	1.434.431,41 €	80	22	190.149,25 €
FINITURE	25,00%	512.296,93 €	30	22	304.110,84 €
IMPIANTI	5,00%	102.459,39 €	30	22	60.822,17 €
<b>VALORE DEPREZZAMENTO</b>					<b>555.082,26 €</b>

Nella tabella sopraesposta sono riportate le percentuali di costo attribuibili alle macro-componenti ed i fattori che determinano il deterioramento: l'età attuale e la vita utile delle componenti (strutture, finiture ed impianti), i quali determinano un deprezzamento, sul totale dei costi di ricostruzione, pari a complessivi **€ 555.082,26**.

Mentre, per quanto concerne l'obsolescenza funzionale e quella economica, rilevati i limiti d'uso dettati dallo strumento urbanistico vigente, che lo inquadra all'interno di una sottozona agricola di ripristino vegetazionale (Parco del Sile), e rilevate le caratteristiche strutturali dell'edificio, tra cui le ridotte altezze utili dei locali e la fitta pilastratura, che non consentono



# Dario Sossai

## geometra

l'insediamento di molteplici attività artigianali e produttive, diventa inverosimile prevedere una riqualificazione del complesso edilizio al fine di inserirlo in un segmento di mercato più dinamico ed economicamente conveniente, tanto che sono stati esaminati i dati messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativamente ai valori minimi e massimi di prezzo e di reddito della categoria catastale del compendio da stimare e delle categorie catastali simili e/o riconducibili ad esso.

cat./fg.cat.	PREZZO			REDDITO		
	nim	max	medio	min	max	medio
C/2	315	400	357,50	1,6	2,3	1,95
D/1	300	390	345,00	1,6	2,3	1,95
D/7	340	455	397,50	1,9	2,7	2,3

Gli unici dati a disposizione riguardano le categorie catastali C/2, D/1 e D/7, delle quali la più simile alla categoria del bene in oggetto, in termini dimensionali, risulta la D/7 (fabbricati adattati per attività industriali), ma la categoria che risulterebbe maggiormente attribuibile al bene in oggetto, in considerazione della zona urbanistica e dei limiti di destinazione d'uso imposti dalla norma, nonché dalle prescrizioni delle Autorità Amministrative, è verosimilmente la categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), la quale, oltretutto, risulta la maggiormente diffusa nell'ambito del territorio esaminato (n.241 C/2 / n.138 D/1 / n.97 D/7), ma risulta, altresì, caratterizzata da beni aventi superfici notevolmente inferiori in relazione al bene oggetto di stima.



# Dario Sossai

## geometra

Da tutto ciò si può facilmente dedurre che il compendio periziato, così come strutturato e localizzato, troverà grosse difficoltà ad inserirsi in un mercato immobiliare che non apprezza e valorizza le sue caratteristiche e, di conseguenza, si dovrà riconoscere che tali circostanze rappresentano un'effettiva obsolescenza funzionale ed economica.

Tale obsolescenza viene determinata prendendo a riferimento i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in ordine alla medesima categoria catastale del compendio in oggetto, ed assumendo i valori minimi e massimi restituiti dell'OMI, vengono determinate le divergenze di prezzo e reddito, la cui ulteriore media rappresenta la percentuale di deprezzamento che si ritiene di applicare al valore del compendio, quest'ultimo inteso quale somma tra il valore di ricostruzione del fabbricato ed il valore dell'area (€ 2.211.556,29).

cat./fg.cat.	PREZZO			REDDITO		
	nim	max	medio	min	max	medio
C/2	315	400	357,50	1,6	2,3	1,95
D/1	300	390	345,00	1,6	2,3	1,95
D/7	340	455	397,50	1,9	2,7	2,3
divergenza	30,00%			43,75%		
Divergenza Media	36,88%					

Quindi, tale divergenza, in termini economici, corrisponde ad un importo di **€ 815.511,38**.

Pertanto, in conclusione, si ritiene che il valore complessivo del deprezzamento causato dal deterioramento fisico e dalle



# *Dario Sossai*

## geometra

obsolescenze funzionali ed economiche rilevate, possa corrispondere a complessivi **€ 1.370.593,65.**

valore di mercato del terreno edificato

Uno dei procedimenti per determinare il valore del terreno sul quale insistono i fabbricati da stimare si fonda sul rapporto di complementarità che sussiste tra il valore di mercato dell'area e il valore di mercato dell'immobile. Si tratta, infatti, di una ripartizione del valore dell'intero (area + fabbricato) tra l'area edificata ed il fabbricato, o porzione di esso, sovrastante.

Secondo gli Standard Valutativi (IVS) tale valore deve riflettere i dati e le informazioni del mercato, ma nel caso in cui non sono disponibili i prezzi di aree edificate, come nel caso in oggetto, è necessario procedere con una “ricerca deduttiva” di tale valore, la quale si fonda su schemi teorici che mirano a simulare ed a riflettere il mercato immobiliare sulla base delle aspettative degli operatori. Aspettative che vengono rappresentate dai prezzi effettivamente contrattati e/o che possono essere rappresentate dai prezzi richiesti (annunci immobiliari). Quest'ultimi, pur non rappresentando dati certi relativi ad una transazione, rappresentano, di fatto, una speranza e/o una volontà di realizzo e la loro capacità previsiva diventa notevole nel momento in cui il campione di dati fa riferimento ad immobili riconducibili e comparabili a quello da stimare.

Quindi, ponendo a rapporto la somma dei prezzi richiesti per le aree e la somma dei prezzi richiesti per i fabbricati (area + fabbricato), entrambe riferite a superfici aventi rapporto



# Dario Sossai

## geometra

tendente all'unità, si può determinare l'*incidenza* del valore dell'area sul valore dell'intero, ma data, altresì, l'impossibilità di disporre di quest'ultimo dato, il valore dell'intero viene posto pari al costo di ricostruzione del fabbricato.

Dai dati raccolti nel corso delle indagini, è stato desunto un rapporto di complementarità pari al 7,35%, che applicato al Costo di Ricostruzione, come previsto dagli IVS nel caso di indisponibilità di prezzi di compravendita, restituisce un valore riconducibile e rappresentativo del valore di mercato dell'area in cui sorgono i fabbricati.

Ma anche in questo caso, come per i costi, vanno aggiunti quegli oneri che, nell'ambito dell'investimento immobiliare ipotizzato, concorrono alla formazione del valore dell'area, quali gli oneri finanziari e l'utile spettante al promotore dell'investimento.

COSTI DI ACQUISTO DELL'AREA				
valore area	rapp. complementarità		totale CRR	
	7,35%		€ 2.049.187,73	150.615,30 €
	<b>TOTALE Va</b>			<b>150.615,30 €</b>
oneri finanziari	tasso d'interesse medio attuale		finanziamento	
	1,78%		1 1/2	€ 150.615,30
	<b>TOTALE Of</b>			<b>4.021,43 €</b>
utile promotore	valore area	5,00%	€ 150.615,30	7.530,76 €
	oneri finanziari	5,00%	€ 4.021,43	201,07 €
	<b>TOTALE Up</b>			<b>7.731,84 €</b>
<b>TOTALE costi acquisto area (CAA)</b>				<b>162.368,56 €</b>

Tutto ciò premesso, si ritiene che il più probabile valore dell'area in cui insistono i fabbricati sia pari ad **€ 162.368,56**.

### VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO – VALORE DI MERCATO

A questo punto, avendo determinato il costo di ricostruzione dell'edificio, il valore del deprezzamento, il valore del terreno ed avendo quantificato le spese per la regolarizzazione urbanistico-catastale, il più probabile valore di ricostruzione



# Dario Sossai

## geometra

deprezzato o il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è pari alla sommatoria dei suddetti valori come di seguito rappresentato, che sulla base della sua superficie ragguagliata (mq 2.803,50) corrisponde ad un valore unitario di 283,56 €/mq.

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO	€ 2.049.187,73
VALORE DEL DEPREZZAMENTO	-€ 1.370.593,65
VALORE DI MERCATO DEL TERRENO	€ 162.368,56
SPESE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-CATASTALE	-€ 46.000,00
<b>VALORE DI RIC. DEP. / VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 794.962,65</b>

33

### 10) VALORE DI VENDITA FORZATA

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, allo stato di possesso, ai vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili, oltre alle spese condominiali insolute, consistono nei seguenti abbattimenti percentuali del valore stimato, così di seguito quantificati:

- ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI -10%
- STATO DI POSSESSO -1%
- VINCOLI ED ONERI NON ELIMIN. -2%
- SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE 0%

Totale percentuale **-13%**.

Mentre, per quanto riguarda gli abbattimenti di cui agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale ed allo stato d'uso e manutenzione, si ritengono già considerati e detratti nell'ambito del procedimento estimativo svolto con il metodo del costo.



*Dario Sossai*  
geometra

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto unico oggetto di valutazione è pari ad € 691.617,50, arrotondato ad € **690.000,00** (seicentonovantamila/00).

In fede

Treviso, li 6.6.2022

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

34

