

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 784/2017

Giudice esecutante: Dr. Marco SARAN

Prossima udienza: 20 maggio 2020

Promosso da:

- [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED]

E con l'intervento di:

- [REDACTED]

1

PREMESSA

Il G.E. Dr. Marco Saran, con decreto di nomina emesso in data 30 settembre 2019, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 9 ottobre 2019, 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 e 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

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

Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Paese (TV), nonché,
a seguito di approfondite indagini di mercato.

Preso atto dei contenuti del quesito posto dal G.E., in data 5
febbraio 2020, il sottoscritto dava inizio e corso alle operazioni
peritali procedendo al sopralluogo presso gli immobili pignorati,
a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione
degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto:

2

COMUNE DI PAESE Via F. Petrarca, 5

C.U. sez. E – foglio 5 / C.T. foglio 42

LOTTO UNICO

- Mp 1070 sub 8 (abitazione)
- Mp 1070 sub 11 (garage)
- Mp 1070 sub 5 e 6 (area scoperta e lastrico solare)



Dario Sossai
geometra

LOTTO UNICO – mp 1070 sub 8-11-5-6

COMUNE DI PAESE

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il lotto è sito nel Comune di Paese (TV), località Castagnole, con l'accesso da via F. Petrarca al civico 5. Gli immobili oggetto di perizia vengono Catastalmente così identificati:

Comune di Paese (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 42

mappale 1070 – ente urbano, are 06 ca 48; (ALL. 1)

N.C.E.U. – sez. E – foglio 5

mappale 1070 – sub 8, A/2, cl.2, 5 vani, RD € 477,72, Via F. Petrarca PT-S1; (ALL.2)

mappale 1070 – sub 11, C/6, cl.3, cons. mq16, RD € 35,53, Via F. Petrarca S1; (ALL.3)

mappale 1070 – sub 5, F/1 area urbana di mq 155, Via F. Petrarca PT; (ALL.4)

mappale 1070 – sub 6, F/5 lastrico solare di mq 13, Via F. Petrarca PT; (ALL.4)

oltre alle parti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., identificate con i mappali 1070 sub 1 e 2.

Si segnala che il mp 1070 sub 2 (ALL.5) risulta accatastato in categoria F/1 (area urbana) e risulta ancora erroneamente intestato a terzi, seppur negli atti di provenienza consultati gli

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

sia sempre stato attribuito un uso comune e pubblico, come meglio esplicitato nei successivi capitoli 2, 5 e 6.

Il lotto in oggetto confina a NORD con il mappale 1070 sub 2, a SUD con il mappale 353, ad EST con i mappali 464 e 111, ad OVEST con i mappali 1070 sub 9,10 e 17 e SOPRA con il mappale 1070 sub 10.

4

2) TITOLI DI PROVENIENZA - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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

- Atto di compravendita del 01.08.2003 rep. 47511 a firma del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, trascritto a Treviso il 08.08.2003 ai nn. 34016/22574, con il quale l'esecutato acquisisce la quota di nuda proprietà dei mappali in oggetto (ALL.6); si segnala il richiamo al regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali, allegato all'atto del notaio Enrico Fumo di Treviso del 07.05.1993 rep. 66212 e trascritto a Treviso il 24.05.1993 ai nn.13177/9916 (ALL.7);
- Certificato di denuncia di successione in morte della madre n.565/2008/8 del 04.04.2008, trascritto a Treviso il 12.05.2008 ai nn. 18237/11586;
- Certificato di denuncia di successione in morte del padre n.2507/9990/10 del 15.10.2010, trascritto a Treviso il 11.10.2011 ai nn. 34420/22176;



Dario Sossai geometra

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 all'esecutato ed agli immobili pignorati:

- ISCRIZIONE del 15.10.2010 nn. 37043/8351: IPOTECA VOLONTARIA di € 108.000,00 di cui capitale € 60.000,00 dipendente da atto a firma del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso per apertura di credito del 05.10.2010 rep. 110523, a favore di VENETO BANCA SPA con sede in Montebelluna, contro l'ESECUTATO e gravante sugli immobili in oggetto;
- ISCRIZIONE del 14.03.2011 nn. 8793/1889: IPOTECA GIUDIZIALE di € 60.000,00 di cui capitale € 40.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 01.06.2010 rep. 3833, a favore di SCHIAVON THOMAS, contro l'ESECUTATO e gravante sugli immobili in oggetto;
- TRASCRIZIONE del 05.01.2018 nn. 579/425 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. 11809/2017 del Tribunale di Treviso a favore di FLAMINIA SPV SRL con sede in Roma, contro l'ESECUTATO e gravante sugli immobili in oggetto.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili in oggetto rappresentano un'abitazione sviluppata su 2 piani, di cui uno interrato, con garage ed area scoperta pertinenziali, facenti tutti parte di un complesso residenziale



Dario Sossai geometra

quadrifamiliare, sito in Via F. Petrarca 5 del Comune di Paese, in località Castagnole.

Da indagini e accertamenti svolti il giorno del sopralluogo e nel corso delle operazioni peritali, è emerso che il complesso condominiale, di cui fanno parte gli immobili, è provvisto di regolamento condominiale (ALL.7) e la gestione delle spese relative agli spazi comuni (sub 1 e 2) viene svolta dagli stessi proprietari sulla base dei relativi millesimi di proprietà. La spesa media relativa agli immobili pignorati ammonta a circa Euro 100,00 all'anno.

L'accesso alle unità immobiliari avviene attraverso l'area scoperta condominiale prospiciente la strada pubblica, dalla quale si accede all'area scoperta pertinenziale ed ai locali interni.

L'immobile è così composto:

- piano terra: un vano soggiorno-cottura, un disimpegno, un guardaroba, due camere, un bagno ed un'area scoperta comprensiva di un lastrico solare;
- piano interrato: un magazzino, un bagno ed un garage;

Per quanto riguarda le finiture, rilevate in mediocri condizioni di manutenzione, si rileva che le pavimentazioni sono realizzate in piastrelle di gres ceramico con sovrastante una pavimentazione in legno prefinito, fatte salve quelle del guardaroba e delle camere che sono realizzate con listelli di legno.



Dario Sossai geometra

I serramenti interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono costituiti da telaio in legno con vetrocamera ed esternamente un balcone in legno, il cui stato di manutenzione risulta mediocre.

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'immobile, c'è da segnalare che tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento, energia elettrica, acqua e raffrescamento, risultano installate, autonome ed in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'impianto termico è composto da una caldaia alimentata a gas metano posta esternamente sulla parete perimetrale ed è collegata a dei termosifoni dislocati nei locali delle unità.

Complessivamente le unità immobiliari si presentano in mediocri condizioni di manutenzione e per una maggiore comprensione dello stato di fatto, si rimanda alla consultazione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata, segnalando che la seguente tabella indica, per ogni piano e per ogni locale, la superficie calpestabile rilevata.

	mappali 1070	piano	locale/area	superficie locali	superficie esterna
LOTTO UNICO	sub 8	terra	ing.-cucina-sogg.	31,00	
			disimpegno	3,30	
			guardaroba	6,10	
			bagno	5,00	
			camera	14,10	
			camera	10,10	
		interrato	magazzino	19,20	
			bagno	4,60	
	sub 11	interrato	garage	16,00	
	sub 5 e 6	terra	area scoperta		168,00
	totale [mq]				109,40

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

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi adottato del comune di Paese (TV), si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento classificata come Zona Territoriale Omogenea B3, zone residenziali di completamento e di ristrutturazione urbana.

Inoltre, dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia:

- Concessione Edilizia n. 8846 del 27.09.1991, per costruzione fabbricato per quattro alloggi non di lusso;
- Concessione Edilizia n. 9225 del 17.02.1993, per costruzione di recinzione;
- Concessione Edilizia n. 8846 del 03.03.1993, per variante in corso d'opera con le relative tavole grafiche che rappresentano lo stato autorizzato (ALL.8);
- Permesso di Abitabilità n. 8846 del 30.04.1993 (ALL.9);

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alla C.E. n.8846 e per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, l'unica diversità con lo stato di fatto accertata, riguarda un ribassamento dell'altezza di una porzione del locale soggiorno. Infatti, lungo la parete sud del locale, per una larghezza di circa 1 ml, è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso che limita l'altezza a 2,40 ml.



Dario Sossai geometra

Alla luce di quanto riscontrato ed accertato, si ritiene che tale difformità possa essere sanata, ma si deve altresì constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro certo e definitivo sul punto. Infatti, per la natura ed i limiti insiti dell'incarico rimesso all'esperto stimatore, 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 ed agli uffici del Comune di Paese. 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, 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, i quali potrebbero optare per una soluzione orientata alla messa in pristino del locale.

Alla luce di ciò, nel rispetto dell'incarico ricevuto e con le considerazioni e limitazioni sopra rappresentate, il sottoscritto ritiene che la difformità rilevata potrà essere sanata mediante la presentazione di una pratica in sanatoria e l'eventuale certificazione impiantistica, il tutto a seguenti presunti costi:

- pratica edilizia in sanatoria, a corpo € 2.000,00;



Dario Sossai geometra

- diritti, sanzioni, oneri in genere, a corpo € 516,00;

Ciò premesso, il sottoscritto ritiene che l'importo complessivo pari ad € 2.516,00 (oltre oneri fiscali) sia da considerarsi in termini orientativi e previsionali e, pertanto, che possa subire modificazioni e/o variazioni.

10

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta difforme in ordine a quanto rilevato in ambito urbanistico, ma rende chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.

Inoltre, come già segnalato, il mp 1070 sub 2 risulta accatastato in categoria F/1 (area urbana) e risulta ancora erroneamente intestato a terzi. Infatti, gli viene espressamente attribuito un uso comune a tutte le unità del complesso, oltre ad un suo a parcheggio pubblico, sia con l'atto del 07.05.1993 rep. 66212 e trascritto a Treviso il 24.05.1993 ai nn.13177/9916 (ALL.7), sia con l'atto di provenienza di un'altra unità del complesso (Notaio E. Fumo rep.67297 del 22.09.1993 e trascritto ai nn.23391/17388) e sia con l'atto di provenienza con il quale il padre dell'esecutato era divenuto proprietario delle unità ad oggi pignorate (Notaio E. Fumo rep.66525 del 11.06.1993 e trascritto il 01.07.1993 ai nn.16652/12525).



Dario Sossai geometra

Pertanto, sulla base delle considerazioni precedentemente esposte, considerando una sanabilità dello stato di fatto e trattandosi di difformità che non incidono sulla effettiva consistenza degli immobili pignorati, non è stato ritenuto utile procedere ad un adeguamento della documentazione catastale, ma si è ritenuto sufficiente quantificare il costo presunto per l'adeguamento al futuro stato autorizzato ed allo stato di fatto degli immobili, come di seguito descritto:

- pratica DOCFA per modifiche interne, a corpo € 900,00;
- variazione catastale in b.c.n.c. del sub 2, a corpo € 200,00;
- diritti catastali, oneri in genere, a corpo € 100,00;

il tutto per un totale di € 1.200,00 oltre oneri fiscali.

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso gli immobili in oggetto ed a seguito di accertamenti svolti presso la conservatoria RRII, non sono stati rinvenuti atti riguardanti servitù attive e passive in capo agli immobili, fatto salvo l'uso pubblico dell'area di cui al mp 1070 sub 2, così come prescritto dal Comune di Paese nella C.E. n. 8846 del 27.09.1991, come evidenziato negli atti di provenienza di altre unità immobiliari del complesso e nell'atto di compravendita con il quale il padre dell'esecutato era divenuto proprietario, tutti precedentemente citati.



Dario Sossai
geometra

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Paese, 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.

12

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili risultano intestati all'ESECUTATO per l'intero del diritto di proprietà ed attualmente sono utilizzati dallo stesso esecutato.

Infatti, da accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano atti privati e/o contratti di locazione riferiti agli immobili oggetto di perizia.

Infine, per quanto riguarda la divisibilità del compendio è stato tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione d'uso degli immobili in esecuzione e trattandosi di un'unità abitativa con i relativi garage ed area scoperta pertinenziali, il sottoscritto ha ritenuto utile la formazione del presente lotto vendibile come indicato in premessa.

9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Si premette che la valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo gli Standard Internazionali di Valutazione adottando un procedimento nominato Market



Dario Sossai geometra

Comparison Approach (MCA) che, “si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo” (Capitolo 8 pag. 97 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione), integrato al Sistema di Stima “basato su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato” (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Mentre il primo sistema (MCA) provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento facilmente quantificabile nel mercato, il secondo (Sistema di Stima) provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative per le quali non esiste una unità di misura nel mercato o per le quali la stima risulterebbe complessa, soggettiva e comunque imprecisa.

Dalle indagini di mercato sono stati individuati degli immobili recentemente compravenduti e comparabili alle unità in oggetto e ne sono state rilevate le caratteristiche superficiali ed i rispettivi prezzi dichiarati negli atti di compravendita.

La tabella sotto esposta riassume i dati degli immobili comparabili presi a confronto ed i relativi indici mercantili di ragguaglio delle superfici, e determina, mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, il valore medio minimo ed il



Dario Sossai geometra

valore medio massimo della superficie commerciale. La formula è la seguente:

$$\text{Valore medio} = \text{PREZZO} \times \text{COEFF.} / \text{SUP. COMM.}$$

UNITA' ABITATIVA CON GARAGE ed AREA CORTILIZIA				
MARKET COMPARISON APPROACH				
TABELLA DEI DATI				
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 165.000,00	€ 90.000,00	€ 148.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, camere, bagni, ripostigli]	69,50	41,10	72,20	69,60
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage e magazzino]	80,60	47,30	67,50	39,80
SUP. AREA SCOPERTA [mq]	370,00	158,00	59,00	168,00
INDICI MERCANTILI				
INDICE E INFO	COEFF.			
SUP. PRINCIPALE [ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, camere, bagni, ripostigli]	1,00			
SUP. ACCESSORIA [garage e magazzino]	0,50			
SUP. AREA SCOPERTA	0,10			
SUP. COMM. [mq]	146,80	80,55	111,85	106,30
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 1.123,98	€ 1.117,32	€ 1.323,20	

14

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

ANALISI PREZZI MARGINALI			
PREZZO MARGINALE	p(...)A	p(...)B	p(...)C
SUP. PRINCIPALE [€/mq] [ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, camere, bagni, ripostigli]	€ 1.117,32	€ 1.117,32	€ 1.117,32
SUP. ACCESSORIA [€/mq] [garage e magazzino]	€ 558,66	€ 558,66	€ 558,66
SUP. AREA SCOPERTA [€/mq]	€ 111,73	€ 111,73	€ 111,73

A questo punto, per ogni caratteristica di ogni 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.



Dario Sossai

geometra

TABELLA DI VALUTAZIONE			
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
PREZZO [€]	€ 165.000,00	€ 90.000,00	€ 148.000,00
SUP. PRINCIPALE[€] [ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, camere, bagni, ripostigli]	€ 111,73	€ 31.843,58	-€ 2.905,03
SUP. ACCESSORIA [€] [garage e magazzino]	-€ 22.793,30	-€ 4.189,94	-€ 15.474,86
SUP. AREA SCOPERTA [€]	-€ 22.569,83	€ 1.117,32	€ 12.178,77
PREZZI CORRETTI [€]	€ 119.748,60	€ 118.770,95	€ 141.798,88

15

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.

È proprio in questo momento che il sistema di stima prende in esame determinati aspetti qualitativi dell'immobile oggetto 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

valutazione e li pone in relazione con quelli degli immobili posti a confronto, andando a determinare il prezzo marginale di ogni caratteristica qualitativa posta a sistema e conducendo, di conseguenza, al più probabile valore dell'immobile da stimare. Ciò premesso, analizzate le caratteristiche degli immobili comparabili e confrontate con quelle dell'immobile da stimare, è emerso che le principali, e più evidenti, che li differenziano, riguardano il loro *stato di manutenzione generale* e la loro *distanza dai servizi* (alimentari, banche, negozi); infatti, oltre a rilevare un differente ed evidente livello di manutenzione generale, l'immobile oggetto di perizia è sito proprio nel centro del paese, rispetto ai comparabili che invece risultano più defilati.

Pertanto, alla luce delle differenze qualitative riscontrate tra l'unità da stimare e quelle poste a confronto, è stata stabilita una scala di merito con coefficienti da 1 a 5 per lo stato di manutenzione generale e misurata l'effettiva distanza dal centro urbano. Pertanto, mediante la soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti attribuiti ad ogni caratteristica ed il vettore dei prezzi, è stato determinato il prezzo marginale di ogni caratteristica qualitativa.

TABELLA DEI DATI				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 119.748,60	€ 118.770,95	€ 141.798,88	-
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	3	2	4	1
DISTANZA DAI SERVIZI [ML]	950	500	450	50
SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				€ 10.959,42
DISTANZA DAI SERVIZI				-€ 22,18

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

Gli importi calcolati, che rappresentano i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative individuate, sono pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche, ed il vettore dei prezzi.

Ne consegue, pertanto, che la somma degli aggiustamenti, data dal prodotto tra i prezzi marginali e la differenza di caratteristica tra il subject ed ogni comparabile, conduce ai valori corretti di ogni comparabile, che rappresentano il più probabile valore attribuibile all'immobile da stimare.

17

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA						
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B		COMPARABILE C	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 119.748,60		€ 118.770,95		€ 141.798,88
stato man.gen. [€]	(1-3)	-€ 21.918,85	(1-2)	-€ 10.959,42	(1-4)	-€ 32.878,27
distanza dai servizi [€]	(50-950)	€ 19.963,54	(50-500)	€ 9.981,77	(50-450)	€ 8.872,68
VALORE CORRETTO [€]		€ 117.793,30		€ 117.793,30		€ 117.793,30

Pertanto, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte, il più probabile valore di mercato degli immobili viene stimato pari ad € 117.793,30. dal quale si deduce un valore unitario di superficie commerciale (mq 106,30) pari ad € 1.108,12.

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

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

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 | -3% |
| - REGOLARIZZAZIONE URB.-CAT. | -3% |
| - STATO D'USO E MANUTENZIONE | -5% |
| - STATO DI POSSESSO | -1% |

Totale percentuale **-12%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 103.658,10 arrotondato ad € **104.000,00** (centoquattromila/00).

In fede

Treviso, li 16 aprile 2020

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

18

