

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 119/2025

1

Giudice esecutante: Dott.ssa Paola TORRESAN

Prossima udienza: 13.5.2026 ore 10.10

Promossa da:

- INTRUM ITALY SPA per GROGU SPV SRL

Contro:

- [REDACTED] [REDACTED] (ESECUTATO)

E con l'intervento di:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

RELAZIONE PERITALE



Dario Sossai

geometra

Sommario

PREMESSA	3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	4
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	4
3) DESCRIZIONE DEI BENI	6
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	10
5) CONFORMITA' CATASTALE	11
6) SERVITU'	11
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	11
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	12
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	13
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	20



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Paola Torresan, con decreto di nomina emesso in data 31.10.2025, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 7.11.2025, trasmetteva in modalità telematica l'atto di accettazione di incarico e giuramento.

Il presente elaborato è stato redatto in seguito a sopralluoghi, rilievi ed accertamenti presso i beni immobili in esecuzione ed in seguito ad accessi presso il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Treviso dell'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso e l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Preganziol, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

Preso atto dei contenuti del quesito posto dal G.E., il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali, procedendo al sopralluogo presso l'immobile pignorato in data 19.2.2026, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione dello stesso, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

COMUNE DI PREGANZIOL

C.U. sez. A foglio 4 / C.T. foglio 4

- Mp 1751 sub 4 (appartamento P1)



Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il bene viene localizzato nel comune di Preganziol, frazione San Trovaso, con l'accesso su via Goffredo Mameli al civico 1/E int.3, e viene catastalmente così identificato:

Comune di Preganziol (TV) (ALL. 1)

CATASTO TERRENI – foglio 4

- mp 1751 – Ente Urbano, are 12, ca 82;

N.C.E.U. – sez. A - foglio 4

- **mp 1751 sub 4**, cat. A/2, cl.2, 5 vani, mq 104, RC €448,03, P1;

Il mp 1751 sub 4 confina a NORD e SUD con la prospiciente area scoperta condominiale, ad EST con un'altra unità ed il vano scala condominiale, ad OVEST, SOPRA e SOTTO con altre unità immobiliari.

Si segnala la mancaza in atti dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni, che non consente una più precisa identificazione delle unità confinanti.

Mentre, il lotto in cui insiste il fabbricato condominiale, mp 1751, confina a NORD con via Vittorio Veneto, a SUD con i mappali 1752 e 425 (entrambi facenti parte del complesso condominiale), ad EST con via G. Mameli e ad OVEST con via S. Pellico.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'immobile oggetto di perizia è intestato all'ESECUTATO **per**

l'intero del diritto di proprietà, in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del 19.12.2000 rep.9679 (ALL.2),
a firma del notaio Gianluca Forte di Treviso, trascritto a



Dario Sossai

geometra

Treviso il 22.12.2000 ai nn.48895/34115, in forza del quale l'ESECUTATO diviene pieno proprietario dell'ex mp 400 sub 4, successivamente variato nell'attuale mp 1751 sub 4 (variazione modifica identificativo n.TV362254 del 9.8.2007).

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro gli esecutati e gravanti i beni in oggetto:

- ISCRIZIONE del 19.6.2017 nn.20666/3524: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE (€ 159.531,00, di cui capitale € 79.765,50) - atto rep.1799/11317 del 15.6.2017 a favore di EQUITANIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA sede in Roma, contro l'ESECUTATO e gravante il bene oggetto di perizia;
- ISCRIZIONE del 17.11.2020 nn. 37896/6292: IPOTECA IN RINNOVAZIONE (IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - € 139.443,36, di cui capitale € 92.962,24) – scrittura privata del notaio Gianluca Forte di Treviso, rep.9680 del 19.12.2000 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA sede in Bergamo, contro l'ESECUTATO e gravante il bene oggetto di perizia;
- ISCRIZIONE del 4.11.2022 nn.43882/7776: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE (€ 334.687,78, di cui capitale € 167.343,89) - atto rep. 4118/11322 del



3.11.2022 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-
RISCOSSIONE sede in Roma, contro l'ESECUTATO e
gravante il bene oggetto di perizia;

- TRASCRIZIONE del 28.4.2025 nn. 15771/11176: ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 28.3.2025 rep.1842
a favore di GROGU SPV S.R.L. sede in Conegliano, contro
l'ESECUTATO e gravante il bene oggetto di perizia.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di perizia rappresenta un'unità abitativa posta al
piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale facente
parte di un più ampio complesso condominiale denominato
“AFDERA”, che comprende i mappali 1751, 1752 e 425. Il tutto
è localizzato in via G. Mameli del Comune di Preganziol,
frazione San Trovaso, al civico 1/E.



Il complesso condominiale è disciplinato dal regolamento di
Condominio (ALL.3) allegato all'atto del notaio Arrigo
Manavello del 27.7.1971 rep.4898, trascritto a Treviso il



Dario Sossai

geometra

19.8.1971 ai nn.4926/13225 e dalla tabella di riparto millesimale delle quote di comproprietà sulle parti comuni e delle spese di manutenzione e gestione delle stesse, che assegna al bene in oggetto la quota di 18/1000 (ALL.4). Mentre, sulla base della documentazione fornita dall'attuale Amministratore di condominio, il costo d'esercizio relativo all'immobile pignorato ammonta, mediamente, a circa € 1.250,00 e le spese condominiali insolute relative agli ultimi tre esercizi ammontano a circa € 2.500,00 (ALL.5).

7



Il bene in oggetto è accessibile attraversando l'ampia area scoperta del complesso condominiale, fino a giungere al vano scala contraddistinto alla lettera "E", dal quale si raggiungono i locali abitativi al piano primo.

L'unità è composta dai seguenti locali: un locale d'ingresso, una cucina servita da una terrazza, un locale soggiorno-pranzo servito da una terrazza, che il

giorno del sopralluogo risultava adibita a camera, un disimpegno, un bagno, due camere da letto, di cui una servita da un'ulteriore terrazza, ed un ripostiglio.



Dario Sossai

geometra

8

Per quanto concerne le finiture interne, si rileva quanto segue.

Le pavimentazioni dei locali ingresso, disimpegno, soggiorno–pranzo e cucina risultano originariamente realizzate in piastrelle di marmo; tuttavia, nel locale cucina è stata successivamente sovrapposta una pavimentazione in gres ceramico.

Le camere sono pavimentate in listelli di legno, mentre il bagno presenta pavimentazione in gres ceramico.

Le pavimentazioni delle terrazze, in piastrelle di gres ceramico, nonché i relativi muretti di parapetto, risultano di recente realizzazione e manutenzione.

I serramenti esterni, risalenti all'epoca di prima edificazione (primi anni '70), sono costituiti da telai in ferro con vetro singolo ed oscuramenti esterni in persiane in PVC. I serramenti interni sono in legno tamburato.

Il complesso si presenta in stato di manutenzione sufficiente.

Con riferimento all'impiantistica, l'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori distribuiti in tutti i vani abitativi che appaiono di recente installazione, ad esclusione del ripostiglio, e sono collegati ad una caldaia alimentata a gas metano installata nel locale cucina. Nel corso del sopralluogo è stato riferito che la caldaia, allo stato, non risulta funzionante.

L'impianto elettrico, in parte sottotraccia ed in parte a vista, è collegato a contatore ENEL e risulta privo di interruttore differenziale ("salvavita"). L'impianto di approvvigionamento idrico è collegato alla rete comunale.



Dario Sossai

geometra

È inoltre presente un impianto di climatizzazione estiva costituito da uno split interno installato nel locale ingresso e relativa unità esterna collocata sulla terrazza a servizio della cucina.

Inoltre, si segnala che l'intero edificio è stato recentemente oggetto di intervento di efficientamento energetico mediante applicazione di sistema di isolamento termico a cappotto esterno.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione, salvo quanto riferito in ordine al mancato funzionamento della caldaia, con finiture in parte riconducibili all'epoca di prima edificazione ed in parte di più recente realizzazione (radiatori, pavimentazione della cucina e delle terrazze).

Per una più puntuale rappresentazione dello stato di fatto, si rinvia alla documentazione fotografica allegata nonché alla seguente tabella riepilogativa delle superfici dei singoli locali.

LOTTO UNICO	mappale 1751	piano	locale/area	superficie locali interni	superficie aree scop.
	sub 4	primo	ingresso	5,60	-
			cucina	11,90	-
			terrazzo	3,50	-
			soggiorno-pranzo	21,80	-
			terrazzo	3,80	-
			disimpegno	5,50	-
			bagno	7,70	-
			camera	13,80	-
			ripostiglio	1,50	-
			camera	17,10	-
			terrazzo	2,70	-
	totale [mq]			94,90	0.00

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



4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Preganziol (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che l'immobile oggetto di perizia rientrano nella zona area omogenea "C1" regolamentata dall'art.24 delle N.T.O. Inoltre, oltre ad aver accertato che il complesso di cui fa parte il bene pignorato non è stato realizzato in edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia:

- Nulla Osta n.491 del 30.12.1970, relativamente a "*costruzione di un fabbricato a 12 alloggi*"(ALL.6);
- Permesso di Abitabilità n.491 del 20.12.1972 (ALL.7);
- CILAS n.9622 del 14.2.2022 per "*Opere di manutenzione con interventi di efficientamento energetico (Superecobonus) di fabbricato residenziale plurifamiliare*" e successiva variante CILAS n.29424 del 27.10.2023 (ALL.8);

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati all'originaria pratica edilizia del 1970 e per quanto constatato in sede di sopralluogo, la partizione interna dei locali risulta conforme allo stato legittimo dell'immobile, come definito dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001.

Le lievi difformità riscontrate riguardano esclusivamente scostamenti dimensionali dei locali rispetto agli elaborati assentiti; tuttavia, tali scostamenti rientrano nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis del medesimo D.P.R., il



quale stabilisce che non costituiscono violazione edilizia le difformità contenute entro i limiti percentuali ivi indicati .

Ciò premesso, il bene in oggetto è da ritenersi conforme alle norme attualmente vigenti.

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.

Tuttavia, si segnala che il complesso condominiale risulta sprovvisto di un elaborato planimetrico rappresentante la distribuzione delle unità e degli spazi comuni che lo compongono; pertanto, ai soli fini di una quantificazione dei costi che potrebbero ricadere sugli aventi diritto sul bene in oggetto, si stima un costo di adeguamento documentale pari a complessivi € 300,00.

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso il bene in oggetto e dalle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari, non sono state riscontrate specifiche servitù attive o passive in capo al bene staggito.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

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



8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile risulta di proprietà dell'ESECUTATO per l'intero del diritto ed attualmente è occupato da soggetto terzo in forza di un contratto di locazione abitativa, stipulato in data 8.3.2024 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 5.12.2024 (ALL.9).

Pertanto, sulla base della documentazione reperita, tale contratto, oltre a risultare **opponibile alla procedura esecutiva**, in quanto stipulato e registrato anteriormente alla trascrizione dell'atto di pignoramento (avvenuta in data 28.4.2025), stabilisce una durata complessiva di *“anni 4+4 con decorrenza dal 15.3.2024 al 15.3.2028, salvo rinnovo”*, con un canone mensile di locazione pari ad € 750,00 (€ 9.000 annui).

Inoltre, si segnala che, nel modulo trasmesso dall'Agenzia delle Entrate relativo alla registrazione del contratto di locazione (ALL.9 – pag.6), l'immobile risulta identificato con il mappale 1752 sub 4, mentre nel corpo del contratto è indicato con l'identificativo originario mappale 400 sub 4 e nella documentazione catastale aggiornata con il mappale 1751 sub 4. Tuttavia, come precisato dall'Agenzia delle Entrate, i dati catastali presenti nel modulo di registrazione risultano quelli comunicati in sede di registrazione e non assumono valore certificativo; pertanto, la difformità sopra evidenziata non incide sull'individuazione del bene oggetto di perizia, che risulta univocamente identificato sulla base della documentazione catastale e della certificazione notarile.



Dalle indagini di mercato effettuate su unità abitative analoghe, ubicate nel medesimo contesto urbano in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, tale importo risulta in linea e congruo con i valori mediamente praticati per immobili di simili caratteristiche dimensionali.

Si evidenzia che l'unità in oggetto è priva di locali accessori e di autorimessa; tuttavia, il livello del canone trova riscontro nell'attuale andamento del mercato locatizio, caratterizzato da un significativo incremento della domanda di immobili in locazione e da una contestuale e sensibile riduzione dell'offerta disponibile, fenomeno riscontrabile anche in altre aree residenziali.

Infine, per quanto riguarda la divisibilità del compendio è stato tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione d'uso degli immobili in esecuzione ed appare evidente l'indivisibilità del bene periziato.

9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, i quali definiscono come *valore di mercato (o commerciale)* di un bene, *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing*



durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

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

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



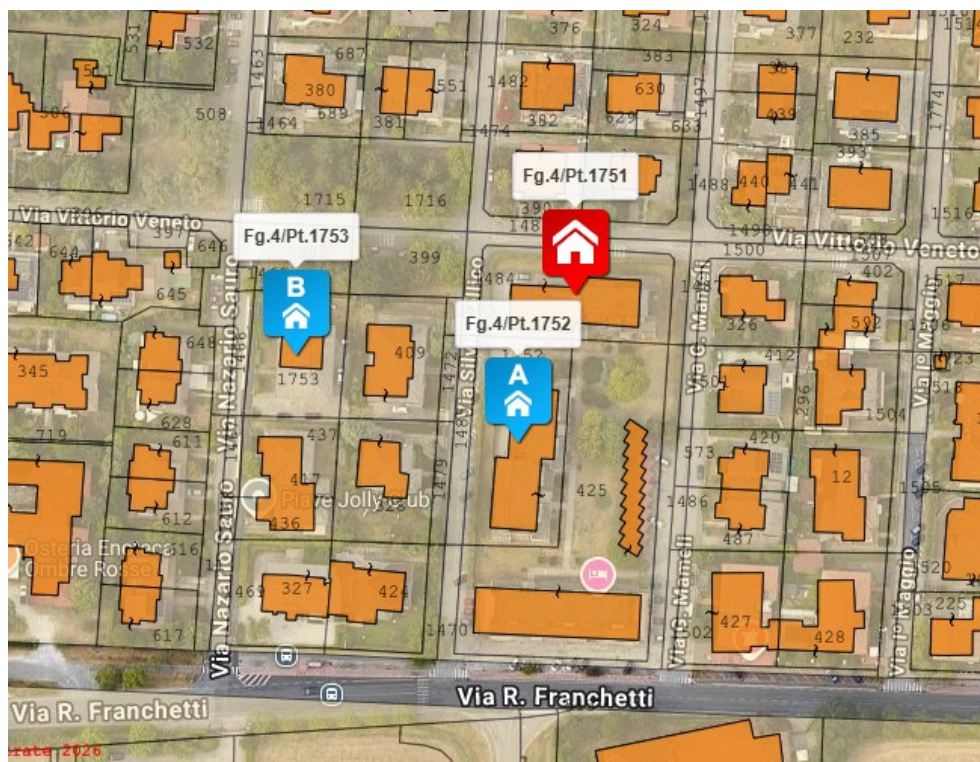
Dario Sossai

geometra

le quali non esiste una unità di misura nel mercato o per le quali la stima risulterebbe complessa, soggettiva e comunque imprecisa.

Le indagini di mercato sono state svolte mediante l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, a seguito delle quali sono stati individuati due immobili, siti nelle vicinanze del bene periziato, effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso segmento di mercato dell'unità in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.

15



- Comparabile A, compravenduto ad € 175.000,00 il 11.9.2025, rep.5015 a firma del Notaio Rossella Santoro;



Dario Sossai

geometra

- Comparabile B, compravenduto ad € 122.000,00 il 15.1.2026, rep.3982 a firma del Notaio Andrea Falcinelli;

Pertanto, alla luce dei dati emersi, che riguardano beni facenti parte del medesimo contesto condominiale del subject, si è ritenuto di approcciare alla stima adottando il Market Comparison Approach (MCA) ed il Sistema di Stima (SS) ponendo in relazione gli immobili comparabili sopra elencati con l'immobile in oggetto.

Dalla presa visione delle planimetrie allegate agli atti notarili sopra riportati sono state ricavate le caratteristiche superficiali di ogni immobile comparabile, e ad ogni caratteristica è stato attribuito un determinato indice mercantile di ragguaglio.

La tabella sottoesposta riassume i dati degli immobili comparabili presi a confronto ed i relativi indici mercantili di ragguaglio delle superfici, e determina il valore medio minimo ed il valore medio massimo della superficie commerciale.

MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 175.000,00	€ 122.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	169,10	68,10	91,10
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	19,50	14,70	0,00
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	51,70	6,00	11,90

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	1,00		
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	0,40		
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	0,20		
SUP. COMM. [mq]	187,24	75,18	93,48
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 934,63	€ 1.622,77	

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

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] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	€ 934,63	€ 934,63
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	€ 373,85	€ 373,85
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 186,93	€ 186,93

17

A questo punto, per ogni caratteristica di ciascun comparabile viene effettuato un aggiustamento che equivale al prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica considerata e la differenza della stessa caratteristica tra l'immobile oggetto di stima ed i comparabili.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI	
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PREZZO [€]	€ 175.000,00	€ 122.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	-€ 72.901,09	€ 21.496,48
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	-€ 7.290,11	-€ 5.495,62
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	-€ 7.439,65	€ 1.102,86
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ 87.369,15	€ 139.103,72

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.

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

Ciò premesso, analizzate le principali caratteristiche degli immobili comparabili e confrontate con quelle dell'immobile oggetto di stima, emergono differenze non trascurabili relativamente al loro stato di manutenzione generale, alle finiture e al livello di efficientamento energetico.

Con riguardo ai primi aspetti, l'immobile oggetto di stima risulta sostanzialmente assimilabile al comparabile A, in quanto



Dario Sossai

geometra

localizzato nel medesimo complesso condominiale; il comparabile B riguarda invece un'unità immobiliare sulla quale risultano eseguiti interventi migliorativi sulle finiture interne.

Anche sotto il profilo dell'efficientamento energetico si rilevano differenze significative: l'immobile oggetto di stima, come già evidenziato, ricade in un fabbricato sul quale sono stati eseguiti interventi di isolamento mediante cappotto termico, oltre alla sostituzione dei corpi scaldanti, con conseguente miglioramento di due classi energetiche (Classe D). I due immobili comparabili, invece, non evidenziano interventi rilevanti di rinnovo impiantistico né opere di isolamento dell'involucro edilizio.

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

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 87.369,15	€ 139.103,72	-
STATO MAN. GEN. - EFF.ENERGETICO [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	2	4	3

Pertanto, la soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti delle caratteristiche qualitative ed il vettore dei prezzi, determina il prezzo marginale di ogni caratteristica qualitativa.

SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA	
MANUTENZIONE GENERALE-FINITURE-EFF. ENERGETICO	€ 25.867,28

Ne consegue che la somma degli aggiustamenti, data dal prodotto tra i prezzi marginali e la differenza di caratteristica



Dario Sossai

geometra

tra il subject ed ogni comparabile, conduce ai valori corretti di ogni comparabile, che rappresentano il più probabile valore attribuibile ai beni pignorati.

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 87.369,15		€ 139.103,72
accessibilità [€]	(3-2)	€ 25.867,28	(3-4)	-€ 25.867,28
VALORE CORRETTO [€]		€ 113.236,43		€ 113.236,43

20

Pertanto, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte, il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto è pari ad **€ 113.236,43**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di **€ 1.211,34**.

10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE

Nel caso in oggetto, sulla base degli accertamenti svolti, si ritiene che gli adeguamenti analitici al valore del bene con riferimento all'assenza della garanzia per vizi del bene, agli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, allo stato d'uso e manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili e alle spese condominiali insolute, consistono nei seguenti abbattimenti percentuali del valore stimato, così di seguito quantificati:

- ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI -10%
- REGOLARIZZAZIONE URB.-CATASTALE -0,5%
- SPESE COND. INOSLUTE -2,5%
- STATO D'USO E MANUTENZIONE -2%



Dario Sossai
geometra

Totale percentuale **-15%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 96.250,96 arrotondato ad **€ 96.000,00** (novantaseimila/00).

In fede

Treviso, li 23.3.2026

Il Perito Stimatore

Geom. Dario Sossai

21

