

*Dario Sossai*  
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sezione: S3

Tipo di procedimento: CONTENZIOSO

Numero di ruolo generale: 1575/2021

Giudice relatore: Dott.ssa Elena MERLO

Promosso da:

- [REDACTED], con l'Avv. A. Maccari

Contro:

- [REDACTED], con l'Avv. F. Leone

1

## RELAZIONE PERITALE

---

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



*Dario Sossai*  
geometra

Premesso:

con provvedimento del 13.3.2023 veniva nominato CTU nella causa in epigrafe il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 16.3.2023 trasmetteva per via telematica l'atto di giuramento di rito al fine di rispondere al seguente quesito: **“Esaminata la documentazione in atti ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari,**

**A) Individui il c.t.u., con riferimento ai titoli di provenienza, i beni – anche mobili - oggetto della divisione e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa;**

**B) Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;**

**C) Predisponga un progetto di comoda divisibilità con eventuali conguagli in denaro;**

**D) Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;**

**E) Rilevi se l'immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif., indicando eventualmente la possibilità di sanatoria;**



# *Dario Sossai*

## geometra

Preso atto dei contenuti del quesito posto dal Giudice, in data 13.4.2023, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali (ALL.1) e successivamente al rinvenimento della documentazione tecnico-amministrativa necessaria, in data 25.5.2023, effettuava un sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa.

Il presente elaborato è stato redatto a seguito del sopralluogo, rilievi ed accertamenti presso i beni immobili oggetto di causa e in seguito ad accessi presso il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Treviso dell'Agencia del Territorio, l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Treviso e gli uffici delle Conservatoria RR II di Treviso, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

3

### **PRIMA PARTE DEL QUESITO**

**A) Individui il c.t.u., con riferimento ai titoli di provenienza, i beni – anche mobili - oggetto della divisione e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa;**

#### **A.1) BENI IMMOBILI**

Il compendio oggetto di causa è sito in comune di Treviso e fa parte di un complesso condominiale a destinazione residenziale sito in Via Pier Maria Pennacchi al civico n.9. Catastalmente viene così identificato:

Catasto Terreni, foglio 11 (ALL.2):

- **mp 391** – Ente Urbano

Catasto Fabbricati, sez. C, foglio 1:

---

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



*Dario Sossai*  
geometra

- mp 391 sub 19 – cat. A/3, cl.4, vani 7, RC €614,58 – P5-6;

- mp 391 sub 4 – cat. C/6, cl.5, 21 mq, RC €86,76 – PT.

Gli immobili sopra elencati partecipano ai beni comuni condominiali per le rispettive quote millesimali, come indicate nelle relative tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (ALL.3) di cui all'atto di rep.41380 del 30.7.1980 a firma del notaio Raffaele Salonia, trascritto a Treviso il 19.8.1980 ai nn. 18976/15843.

I beni risultano di proprietà delle parti in causa, in regime di comunione legale dei beni, per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà, in forza del seguente atto (ALL.4):

- Atto di compravendita del 1.6.1981 rep.43232 a firma del notaio Raffaele Salonia di Treviso, trascritto a Treviso il 3.6.1981 ai nn.13382/11306, con il quale vengono acquisite le rispettive quote di proprietà dei mappali 218 sub 19 e 4, i quali, con Bonifica di identificativo catastale del 29.11.2013 n.101944.1/2013, vengono variati con l'attuale identificazione 391 sub 19 e 4.

Inoltre, 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 relative agli immobili in oggetto:

➤ TRASCRIZIONE del 6.10.2022 nn.39485/27386: DOMANDA GIUDIZIALE in forza di atto del 18.3.2021 rep.1283 del Tribunale di Treviso, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (parte

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



*Dario Sossai*  
geometra

attrice), contro [REDACTED] (parte convenuta) e gravante gli immobili in oggetto (ALL.5).

**A.2) BENI MOBILI**

In ordine ai beni mobili presenti all'interno dei locali di cui ai beni immobili oggetto di divisione, rilevata la mancanza in atti di qualsiasi documento che ne attestasse l'effettiva appartenenza, il giorno del sopralluogo, in comune accordo tra le parti, è stato redatto un elenco (ALL.1) di quei soli beni presenti e risalenti ad un'epoca antecedente alla data della sentenza di divorzio (17.11.2009).

Trattasi di:

- mobile cucina, esclusi gli elettrodomestici (frigo, forno, piano cottura e lavastoviglie);
- due armadi a muro posti nel disimpegno della zona notte;
- struttura letto singolo posta nella camera a nord-est;
- cameretta posta nella camera a nord-ovest;
- comò, armadio, comodini, struttura letto matrimoniale, sedia in legno imbottita e lampadario, il tutto posto nella camera matrimoniale;
- comodino in legno posto in soggiorno.

**SECONDA PARTE DEL QUESITO**

**B) Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;**



# *Dario Sossai*

## geometra

### **B.1) BENI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di causa rappresentano una unità residenziale con relativo garage pertinenziale, rispettivamente posti ai piani quinto e terra di un complesso condominiale denominato “Condominio Ippodromo”, sito nell’estrema zona periferica a nord del Comune di Treviso, ai margini della S.S.13 “Pontebbana”, in via Pier Maria Pennacchi al civico n.9.

6



L’accesso ai locali avviene attraverso l’ampia area scoperta condominiale che conduce ai margini del vano scala, dal quale, anche con l’ausilio dell’ascensore, è possibile raggiungere l’unità abitativa sviluppata interamente al piano quinto dell’edificio, mentre, il garage, posto al pian terreno, è direttamente ed esclusivamente accessibile dall’area scoperta comune.

Sede Legale: Via 4 Novembre, 6 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 – 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: [info@dariosossai.it](mailto:info@dariosossai.it) – p.c.c.: [dario.sossai@geopec.it](mailto:dario.sossai@geopec.it) - P.I. 03927360267



## *Dario Sossai* geometra

Inoltre, si segnala che al piano sesto ed ultimo del complesso condominiale, nel sottotetto, tra la falda inclinata di copertura ed il solaio di calpestio, è stato ricavato un piccolo ripostiglio che, sulla base di quanto riferito dalle parti nel corso del sopralluogo, e come confermato dal regolamento condominiale (ALL.3), è pertinenziale ai beni immobili in oggetto.

7



I locali che compongono l'unità abitativa sono i seguenti: un disimpegno d'ingresso, una cucina servita da una terrazza, un pranzo-soggiorno, anch'esso servito da una terrazza, un disimpegno, due bagni e tre camere da letto. Mentre, il garage al piano terra rappresenta un unico locale

---

Sede Legale: Via 4 Novembre, 6 - 31027 Spresiano (TV)  
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614  
E-mail: [info@dariosossai.it](mailto:info@dariosossai.it) - p.c.c.: [dario.sossai@geopec.it](mailto:dario.sossai@geopec.it) - P.I. 03927360267



# *Dario Sossai*

## geometra

Per quanto riguarda le finiture dell'unità abitativa, riscontrate in sufficienti ed in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione e verosimilmente risalenti all'epoca di prima edificazione dell'edificio, si rileva che le pavimentazioni sono realizzate in gres ceramico, fatte salve quelle delle camere che sono realizzate con listelli di legno, i serramenti interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono costituiti da telaio in legno con vetrocamera ed esternamente persiane in pvc. Il locale garage presenta la medesima pavimentazione in gres ceramico, murature intonacate e basculante metallico.

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 ed in apparenti e discrete condizioni di manutenzione.

L'impianto termico è composto da una caldaia centralizzata condominiale alimentata a gas metano, alla quale sono collegati dei termoconvettori dislocati nei locali dell'unità abitativa, mentre l'impianto di raffrescamento è rappresentato da un'unità esterna, installata nella terrazza del soggiorno, ed uno split installato nel disimpegno della zona notte.

Inoltre, si segnala che, alla data della presente relazione e sulla base di quanto comunicato e trasmesso dall'attuale Amministratore di condominio relativamente alla situazione contabile degli immobili in oggetto (ALL.6), non risultano spese condominiali





# Dario Sossai

## geometra

insolute e non risultano deliberate spese di straordinaria manutenzione.

Infine, rappresentando un ordinario e discreto stato di conservazione dei beni immobili oggetto di causa, per una maggiore comprensione dello stato di fatto, si rimanda alla consultazione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata ed alla seguente tabella che indica le superfici nette di ogni locale.

9

<b>mappali 391</b>	<b>piano</b>	<b>locale/area</b>	<b>superficie locali interni</b>
<b>sub 19</b>	quinto	ingresso-dis.	8,20
		cucina	10,60
		terrazza	4,20
		pranzo-soggiorno	19,20
		terrazza	7,00
		dis.-zona notte	7,80
		bagno	4,85
		bagno	4,10
		camera	9,40
		camera	12,45
		camera	16,10
<b>sub 4</b>	terra	garage	20,60
<b>totale [mq]</b>			<b>124,50</b>

### B.2) BENI MOBILI

- mobile cucina, esclusi gli elettrodomestici (frigo, forno, piano cottura e lavastoviglie);

trattasi di un ordinario mobile cucina componibile in legno, avente uno sviluppo lineare di ml 3,60, così come rappresentato nella seguente immagine.



# Dario Sossai

geometra



10

- due armadi a muro posti nel disimpegno della zona notte;  
trattasi di due semplici armadi in legno con ante, ripiani e cassetti.



Sede Legale: Via 4 Novembre, 6 - 31027 Spresiano (TV)  
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614  
E-mail: [info@dariosossai.it](mailto:info@dariosossai.it) - p.c.c.: [dario.sossai@geopec.it](mailto:dario.sossai@geopec.it) - P.I. 03927360267



# Dario Sossai

## geometra

- struttura letto singolo posta nella camera a nord-est;



11

- cameretta posta nella camera a nord-ovest;

trattasi di cameretta modulare per ragazzi, composta da struttura letto, scrivania, pensili e due mobili.



Sede Legale: Via 4 Novembre, 6 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: [info@dariosossai.it](mailto:info@dariosossai.it) - p.c.c.: [dario.sossai@geopec.it](mailto:dario.sossai@geopec.it) - P.I. 03927360267



# Dario Sossai

## geometra

- camera matrimoniale composta da comò, armadio, comodini, struttura letto, lampadario e sedia in legno imbottita;



12



Sede Legale: Via 4 Novembre, 6 - 31027 Spresiano (TV)  
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614  
E-mail: [info@dariosossai.it](mailto:info@dariosossai.it) - p.c.c.: [dario.sossai@geopec.it](mailto:dario.sossai@geopec.it) - P.I. 03927360267



*Dario Sossai*  
geometra

- comodino in legno posto in soggiorno;



13

Per una miglior rappresentazione dei beni mobili sopra rappresentati si rimanda alla DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata alla presente relazione.

**TERZA PARTE DEL QUESITO**

**E) Rilevi se l'immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la**

---

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



# *Dario Sossai*

## geometra

### **commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif., indicando eventualmente la possibilità di sanatoria”:**

Dagli accertamenti effettuati presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia:

- Concessione Edilizia n.52/1-78 del 26.7.1978, relativa a “nuova costruzione blocchi “E” – “F””, con le relative tavole grafiche del piano terra e del piano sesto, le quali rappresentano lo stato autorizzato dell’attuale mappale 391 sub 4 (garage) e della terrazza comune al piano sesto in cui risulta collocato il locale ripostiglio ricavato nel sottotetto (ALL.7);
- Concessione Edilizia in variante n.19/12-80 del 30.5.1980, con allegata la tavola grafica di variante rappresentante lo stato autorizzato dell’attuale mappale 391 sub 19 (abitazione) (ALL.8);
- Autorizzazione di Abitabilità prot.14208 del 9.6.1980 (ALL.9).

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alle pratiche sopra citate e per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono state accertate alcune difformità tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato degli immobili, che di seguito vengono sinteticamente descritte:

- non è presente la parete, ed il relativo foro porta, che delimitano il disimpegno d’ingresso con l’adiacente ripostiglio, mentre il foro porta del locale cucina risulta differentemente posizionato;



# *Dario Sossai*

## geometra

- non è presente la spalletta muraria che individua lo spazio adibito ad un armadio nell'abito del disimpegno della zona notte.

Oltre a quanto sopra evidenziato, di cui si riporta un'opportuna rappresentazione grafica (ALL.10), si segnalano lievi incongruenze dimensionali dei locali, comunque contenute nei limiti di tolleranza stabiliti dalla normativa.

Mentre, in ordine al piccolo ripostiglio ricavato nel sottotetto del sesto piano dell'edificio ed in uso esclusivo ai beni in oggetto, si rappresenta che trattandosi di un volume avente un'altezza inferiore ai 150 cm, esso non sia soggetto a particolari autorizzazioni edilizie.

Alla luce di quanto riscontrato, considerato che le difformità rilevate rappresentano verosimilmente delle varianti costruttive intervenute nel corso dell'edificazione dell'intero complesso, alle quali non è seguita una puntuale denuncia di variante in corso d'opera, e sentito il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, si ritiene che tali difformità possano essere sanate, in quanto trattasi di modeste differenze partizionali dei locali interni. Alla luce di ciò, il sottoscritto ritiene tali difformità potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, che preveda la denuncia del ripostiglio, e/o locale tecnico, ricavato nel sottotetto, sostenendo i seguenti e presunti costi:

- pratica edilizia in sanatoria e certificazioni a corpo € 2.500,00;
- diritti, sanzioni, oneri in genere, a corpo € 700,00.

---

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



# *Dario Sossai*

## geometra

Mentre, per quanto riguarda la conformità catastale dell'immobile, si rileva che dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso e sulla base degli accertamenti svolti, la documentazione catastale risulta parzialmente conforme allo stato autorizzato e parzialmente difforme dall'effettivo stato di fatto rilevato.

16

Ne consegue, quindi, che a seguito della futura presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, la planimetria catastale dell'unità abitativa (mp 391 sub 19) dovrà essere aggiornata sulla base dell'effettivo stato dei luoghi e che preveda la rappresentazione grafica del ripostiglio al sesto piano, sostenendo un costo pari a circa €1.300,00.

Ciò premesso, pur rilevando che le difformità urbanistico-catastali sopra descritte non vanno a modificare la reale consistenza dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il compendio oggetto di causa, sulla base dell'attuale stato documentale, non sia commerciabile e che sia necessaria la sua regolarizzazione, il tutto ad un costo complessivo stimabile in € 4.500,00 (oltre oneri fiscali); importo da considerarsi in termini orientativi e previsionali e suscettibile di modificazioni e/o variazioni.

### **QUARTA PARTE DEL QUESITO**

**C) Predisponga un progetto di comoda divisibilità con eventuali conguagli in denaro:**

---

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267





*Dario Sossai*  
geometra

**D.a) Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità...;**

A giudizio del sottoscritto, il compendio in oggetto risulta palesemente indivisibile.

Trattandosi di un un'unità abitativa di circa 120 mq lordi, con relativo garage pertinenziale, considerata la distribuzione planimetrica dei locali abitativi, la loro superficie ed il contesto condominiale nel quale sono inseriti, ogni ipotetica ed empirica soluzione divisionale appare del tutto irrazionale e priva di buon senso comune.

17

**QUINTA PARTE DEL QUESITO**

**D.b) ... e determini il suo attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;**

**D.b.1) BENI IMMOBILI**

Si premette che la valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards i quali definiscono come *“il valore di mercato (o commerciale), il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità*

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



# *Dario Sossai*

## geometra

*e senza alcuna costrizione" (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).*

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

Nel caso in oggetto, è stato adottato un procedimento di stima denominato 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"* (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

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



# *Dario Sossai*

## geometra

*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 o imprecisa.

Per il caso in esame, trattandosi di un immobile residenziale classificato catastalmente A/3, è stata eseguita un'approfondita indagine di mercato per reperire atti di compravendita inerenti immobili simili e paragonabili a quello oggetto di stima e siti nella medesima zona urbanistica.

Le ricerche sono state svolte con l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate che mediante puntuali interrogazioni riferite a transazioni di immobili della medesima categoria catastale avvenute all'interno di un arco temporale e dell'ambito territoriale stabiliti, restituiscono l'elenco delle transazioni immobiliari registrate, con la precisazione che le transazioni rilevate non corrispondono a sole compravendite, ma anche a donazioni, permuta, fusioni di società, ecc. e tutti quegli atti pubblici trascritti.

Nella seguente immagine viene rappresentata la sommaria localizzazione territoriale delle transazioni avvenute all'interno del foglio catastale C/1, relativo al compendio oggetto di causa, negli ultimi diciotto mesi.



*Dario Sossai*  
geometra



Le icone di colore verde e rosso rappresentano e localizzano tutti gli immobili per i quali risulta trascritto un atto pubblico presso la conservatoria RRII, ma per individuare gli effettivi atti di compravendita (icone di colore azzurro), e di conseguenza gli effettivi prezzi di scambio, sono state necessarie ulteriori interrogazioni limitatamente agli immobili che il sottoscritto, previo sopralluogo ed accertamenti in loco, ha individuato come possibili comparabili a quelli oggetto di stima.

Trattasi di immobili residenziali facenti parte del medesimo complesso condominiale di cui fanno parte gli stessi beni oggetto di indagine, che sono stati effettivamente compravenduti e che

---

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



# Dario Sossai

## geometra

sono definibili simili e dello stesso segmento di mercato di quelli oggetto di causa.



21

- **Comparabile A** - mp 391 sub 16, (ALL.11) compravenduto ad € 155.000,00 il 24.2.2023, rep.278 a firma del Notaio Andrea Falcinelli;
- **Comparabile B** - mp 391 sub 56, (ALL.12) compravenduto ad € 195.000,00 il 30.3.2023, rep.369 a firma del Notaio Andrea Falcinelli;
- **Comparabile C** - mp 391 sub 57, (ALL.13) compravenduto ad € 60.000,00 il 23.5.2022, rep.226337 a firma del Notaio Gianluca Forte.

Inoltre, appare doveroso segnalare che i comparabili A e B, rispettivamente oggetto di compravendita nei mesi di febbraio e

---

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



# *Dario Sossai*

## geometra

marzo 2023, sono stati entrambi oggetto di un ulteriore e precedente compravendita, rispettivamente nei mesi luglio 2022 e marzo 2019 (ALL.14 e ALL.15).

Dall'esame e dal confronto dei rispetti atti notarili, si evince che entrambi, nel periodo interposto tra le due transazioni, sono stati oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, ma con riferimento al comparabile A, emerge la non trascurabile circostanza che l'immobile, in data 24.4.2021, è stato interessato da un incendio che, sulla base della relazione tecnica allegata all'atto notarile, ha reso irrecuperabili la totalità delle finiture, dell'impiantistica, dei serramenti e degli intonaci, ed ha degradato circa il 60 % delle strutture del solaio sovrastante (soffitto). Tale circostanza, infatti, giustifica l'esiguo prezzo di scambio dichiarato in atto, pari ad € 43.000.

Appare evidente, quindi, che per il comparabile A, siano risultati necessari specifici ed eccezionali interventi di manutenzione, verosimilmente di entità tale da non rientrare in un contesto di ordinarietà, a differenza del comparabile B che, invece, non denunciando particolari situazioni di degrado, è stato oggetto di comuni interventi manutentivi e di rinnovo.

Alla luce di quanto emerso, è stato ritenuto di approcciare alla stima del compendio oggetto di causa procedendo con una puntuale comparazione tra immobili che, pur presentando evidenti e differenti stati manutentivi deducibili dai rispetti atti di compravendita, si possono collocare in un ordinario e più frequente

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



# Dario Sossai

## geometra

mercato immobiliare, che nel caso specifico, a giudizio del sottoscritto, possono essere ritenuti i comparabili B e C.

Quindi, prendendo in esame i rispettivi atti notarili e presa visione delle planimetrie allegate agli stessi, sono state ricavate le caratteristiche superficiali di ogni immobile comparabile, e ad ogni caratteristica è stato attribuito un determinato indice mercantile di ragguglio.

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

UNITA' RESIDENZIALE CON RIPOSTIGLIO E GARAGE PERTINENZIALI			
<b>MARKET COMPARISION APPROACH</b>			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 195.000,00	€ 60.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]</small>	104,50	53,80	109,85
SUP. SECONDARIA [mq] <small>[Ingressi, vani scala, sottotetti]</small>	5,20	0,00	4,95
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[porticati, garage, posti auto coperti]</small>	13,80	13,60	21,60
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	7,75	0,00	13,50

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]</small>	1,00		
SUP. SECONDARIA [mq] <small>[Ingressi, vani scala, sottotetti]</small>	0,40		
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[porticati, garage, posti auto coperti]</small>	0,40		
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	0,20		
SUP. COMM. [mq]	113,65	59,24	123,17
<b>Valore Medio [€/mq comm.]</b>	<b>€ 1.715,79</b>	<b>€ 1.012,83</b>	



# Dario Sossai

## geometra

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(...)B	p(...)C
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	€ 1.012,83	€ 1.012,83
SUP. SECONDARIA [mq] [ingressi, vani scala, sottotetti]	€ 405,13	€ 405,13
SUP. ACCESSORIA [mq] [porticati, garage, posti auto coperti]	€ 405,13	€ 405,13
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 202,57	€ 202,57

24

A questo punto, per ogni caratteristica superficiaria 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.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI	
	COMPARABILE B	COMPARABILE C
PREZZO [€]	€ 195.000,00	€ 60.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	€ 5.418,64	€ 56.769,07
SUP. SECONDARIA [mq] [ingressi, vani scala, sottotetti]	-€ 101,28	€ 2.005,40
SUP. ACCESSORIA [mq] [porticati, garage, posti auto coperti]	€ 3.160,03	€ 3.241,05
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 1.164,75	€ 2.734,64
PREZZI CORRETTI [€/mq]	<b>€ 204.642,13</b>	<b>€ 124.750,17</b>

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai valori degli immobili, si ottengono i valori corretti degli immobili comparabili, che rappresentano il valore ipotetico dell'immobile da valutare come derivato dalle corrispondenti comparazioni con l'immobile di

Sede Legale: Via 4 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.c.e.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267





# *Dario Sossai*

## geometra

confronto. Concettualmente, i valori corretti raffigurano i più probabili valori che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quelli di confronto.

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

È proprio in questo momento che il sistema di stima prende in esame determinati aspetti qualitativi dell'immobile oggetto di 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, svolte le opportune indagini, analizzate le caratteristiche degli immobili comparabili e confrontate con quello da stimare, è emerso che le principali differenze qualitative riguardano la loro *esposizione* ed il loro *affaccio*, in relazione al loro livello di piano ed alla vista di cui godono, oltre al loro livello di *manutenzione generale e di finitura*.

---

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



# *Dario Sossai*

## geometra

In ordine alla loro esposizione ed affaccio, si rileva che il bene oggetto di causa è posto all'ultimo piano abitabile del complesso condominiale, alla pari del comparabile B, le cui terrazze concedono una discreta vista panoramica del territorio circostante, che, se confrontata con quella offerta dal comparabile C, posto al piano primo dell'edificio, offrono, oggettivamente, un'esposizione ed affaccio di maggior pregio e qualitativamente superiore.

Inoltre, dovendo tener conto del loro differente stato di manutenzione generale e di finitura, dedotto dai titoli edilizi denunciati nei rispetti atti notarili e negli attestati di prestazione energetica ad essi allegati, si evince che il comparabile B è stato oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria (C.I.L.A. 2023), a differenza del comparabile C che, alla pari del compendio oggetto di perizia, non denuncia interventi edilizi che possano aver determinato sostanziali migliorie.

Pertanto, prendendo a riferimento una scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre - ottimo), sono stati attribuiti i seguenti coefficienti: al comparabile B un coefficiente 5 (ottimo), in ragione del suo stato manutentivo e del suo livello di piano (quinto), al comparabile C un coefficiente 1 (mediocre), in quanto sprovvisto di terrazze e posto al primo piano dell'edificio, mentre al subject, il cui stato manutentivo e di finitura può essere ritenuto analogo al comparabile C ed essendo posto al quinto piano del complesso, alla pari del comparabile B, un coefficiente 2 (sufficiente).



# Dario Sossai

## geometra

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 204.642,13	€ 124.750,17	-
STATO MAN.GEN.FINITURA / ESP. AFFACCIO <small>[5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]</small>	5	1	2

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 della caratteristica qualitativa presa in esame.

SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA	
STATO DI MANUTEN. GENERALE E DI FINITURA / ESPOSIZIONE AFFACCIO	€ 19.972,99

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

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE B		COMPARABILE C	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 204.642,13		€ 124.750,17
man.gen. / esp.-affac. [€]	(2-5)	-€ 59.918,97	(2-1)	€ 19.972,99
<b>VALORE CORRETTO [€]</b>		<b>€ 144.723,16</b>		<b>€ 144.723,16</b>

Pertanto, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni stimative sopra esposte, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di causa viene stimato pari ad **€ 144.723,16**, che corrisponde ad un valore unitario di superficie commerciale (mq 123,17) pari ad € 1.174,99.



# *Dario Sossai*

## geometra

### **D.b.2) BENI MOBILI**

Quanto alla valutazione dei beni mobili individuati nel corso del sopralluogo (ALL. verbale OOPP), sono state svolte indagini presso operatori di mercato che svolgono un'attività artigianale e commerciale inerente allo scambio ed al commercio di mobilia usata e/o "di seconda mano", operanti sia nell'ambito del centro cittadino trevigiano, sia nella periferia.

A fronte delle preliminari informazioni fornite agli operatori riguardo la natura, la vetustà e, soprattutto, l'attuale collocazione dei beni (5° piano), tutti, fin da subito, hanno avanzato ed anticipato la concreta possibilità che il valore del ricavato dalla vendita dei beni non avrebbe compensato gli oneri di smontaggio, di abbassamento al piano terra e di trasporto, senza considerare che taluni beni sarebbero potuti risultare non commerciabili e, quindi, destinati alla discarica, con i conseguenti costi di smaltimento.

Tali preliminari considerazioni sono state confermate a seguito dell'esibizione delle immagini dei beni, che, per quanto non esaustive ai fini di una puntuale valutazione dei beni, hanno restituito valutazioni molto simili, con divergenze di valore contenute nel 16,25%, come rappresentato nella seguente tabella.



# Dario Sossai

## geometra

BENI MOBILI	OP.1	OP.2	OP.3		
mobile CUCINA	€ 150,00	€ 150,00	€ 100,00		
armadio BIANCO	€ 120,00	€ 150,00	€ 150,00		
armadio LEGNO	€ 100,00	€ 120,00	€ 100,00		
camera MATRIMONIALE	€ 200,00	€ 200,00	€ 220,00		
sedia LEGNO IMBOTTITA	€ 30,00	€ 50,00	€ 50,00		
LAMPADARIO	€ 50,00	€ 50,00	€ 40,00		
mobile CAMERETTA con 2 strutture LETTO	€ 100,00	€ 150,00	€ 120,00		
comodino LEGNO	€ 50,00	€ 60,00	€ 50,00	div.max%	V.medi
<b>TOTALE LORDO</b>	<b>€ 800,00</b>	<b>€ 930,00</b>	<b>€ 830,00</b>	<b>16,25%</b>	<b>€ 853,33</b>
<b>SPESE SMONTAGGIO E TRASPORTO</b>	<b>-€ 600,00</b>	<b>-€ 800,00</b>	<b>-€ 600,00</b>	<b>-25,00%</b>	<b>-€ 666,67</b>
UTILE LORDO	€ 200,00	€ 130,00	€ 230,00		€ 186,67
eventuale provvigione di vendita 50%	-€ 100,00	-€ 65,00	-€ 115,00		-€ 93,33
<b>UTILE NETTO</b>	<b>€ 100,00</b>	<b>€ 65,00</b>	<b>€ 115,00</b>		<b>€ 93,33</b>

29

Infatti, se la valutazione media commerciale di tutta la mobilia si attesta su un importo di circa € 850,00, gli oneri di smontaggio, trasporto ed eventuale smaltimento, mediamente stimati pari a circa € 660,00, tendono a limitare il possibile utile lordo a circa € 185,00, senza tener conto che la vendita presso gli operatori interpellati prevede una provvigione sulla vendita pari al 50%.

Ciò premesso, alla luce delle indagini di mercato svolte, si ritiene che il valore della mobilia individuata in contraddittorio nel corso del sopralluogo svolto presso gli immobili oggetto di causa, sia quantificabile pari a complessivi **€ 850,00**, al lordo di ogni eventuale spesa di smontaggio, trasporto, provvigioni ed eventuali oneri accessori.

\*\*\*\*\*



**OSSERVAZIONI ALLA CTU**

OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE

Per consentire una miglior comprensione delle controdeduzioni, si riportano testualmente di seguito alcuni ritagli delle osservazioni (ALL.16) alla relazione peritale.

*RIF. pag. 4 → si segnala un errore di battitura del MN 391 sub 19 indicata in 3,5 vani contro i 7 vani indicati in visura.*

Si conviene con la segnalazione confermando il refuso. Il bene oggetto di perizia, come indicato in visura, è caratterizzato da n.7 vani catastali.

*RIF. pag. 21 "comparabile A" → non si concorda con il CTU sulla esclusione del comparabile A in riferimento alla compravendita del febbraio 2023; convenendo infatti che il prezzo di acquisto del 2021 pari a € 43.000,00 fosse da escludere in quanto chiaramente condizionato dalla precarietà delle condizioni dell'immobile oggetto di precedente incendio, si ritiene che i successivi interventi manutentivi che hanno consentito la vendita del 2023 ad un prezzo di € 155.000,00 non siano differenti a quanto appurato nel Comparabile B. Se infatti il CTU ritiene "utilizzabile" il comparabile B venduto nel 2023 a € 195.000,00 dopo la ristrutturazione dell'unità in precedenza acquistata per il prezzo di € 95.000,00 allo stesso modo dovrà essere utilizzato il comparabile A venduto a € 155.000,00 dopo la ristrutturazione (peraltro in questo caso ancor più importante visto lo stato iniziale). Si ritiene quindi che la tabella a pag. 23 dovrebbe essere integrata con i dati relativi al comparabile A (di seguito riportato).*



# *Dario Sossai*

## geometra

Come esplicitato nella bozza di relazione, l'esclusione del comparabile A deriva da circostanze denunciate e documentate in sede di compravendita, tra le quali viene evidenziato il degrado del 60% delle strutture dei soffitti. Quindi, si desume che le opere di ripristino abbiano interessato gran parte delle strutture orizzontali, a differenza del comparabile B che, pur essendo stato successivamente compravenduto ad un valore superiore alla precedente transazione (da €95.000 ad €195.000), non segnala particolari situazioni di degrado.

Infatti, non potendo sussistere certezza riguardo alle effettive opere di rinnovamento eseguite sugli immobili, il sottoscritto ha ritenuto di imputare l'incremento di valore del comparabile B a circostanze emerse nel corso della trattativa di compravendita, le quali hanno fatto convergere le volontà e gli interessi del venditore e dell'acquirente a quel determinato prezzo di scambio, e di escludere, quindi, il comparabile A dalla comparazione, in quanto viziato da uno stato di degrado non riconducibile all'ordinarietà.

*RIF. Pag. 23 "TABELLA MARKET COMPARISION APPROUCH" → si ritiene che i dati inseriti in riferimento al bene oggetto di stima "Subject" non siano corretti in relazione a quanto riportato dal CTU a pagina 9; in particolare sulla base delle "superfici locali interni" indicati in tale tabella la superficie principale è pari a mq. 76,70 mq. (anziché 109,85), la superficie secondaria è pari a mq. 16 (anziché 4,95), la superficie accessoria è pari a mq. 20,6 (anziché 21,60) e la superficie terrazze/logge è pari a mq. 11,20 (anziché mq. 13,50).*



# Dario Sossai

## geometra

Si ritiene quindi che la suddetta tabella andrebbe revisionata ed aggiornata come di seguito proposto:

	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	SUBJECT
PREZZO	€ 155.000,00	€ 195.000,00	€ 60.000,00	-
SUP. PRINCIPALE	75,55	104,5	53,8	76,7
SUP. SECONDARIA	4,71	5,2	0	16
SUP. ACCESSORIA	15	13,8	13,6	20,6
SUP. TERRAZZE	12,68	7,75	0	11,2
	85,97	113,65	59,24	93,58
Valore medio	€ 1.802,95/mq	€ 1.715,79/mq	€ 1.012,83/mq	-

32

Le incongruenze superficiali opportunamente segnalate dal consulente di parte derivano da una mancata puntualizzazione del sottoscritto riguardo la tipologia superficiale utilizzata per la stima (pag.23), rispetto a quella indicata con la tabella di pag.9.

Infatti, la tabella di pag.9 indica le superfici nette dei locali del bene periziato, così come rilevate in sede di sopralluogo, mentre, la tabella di pagina 23, utilizzata per la comparazione di stima con i comparabili, rappresenta le superfici lorde dei beni comprensive dei muri interni e perimetrali, le quali concorrono tutte alla formazione del prezzo di scambio, e sono state determinate attraverso poligoni grafici in sovrapposizione alle planimetrie catastali preventivamente ed opportunamente scalate.

A dimostrazione di ciò, si allegano le immagini dei poligoni grafici sovrapposti alle planimetrie prese in esame (ALL.17-18-19), con la relativa indicazione della superficie determinata dal software utilizzato (AutoCad).





# Dario Sossai

## geometra

Ne consegue, quindi, che la tabella proposta dal [REDACTED] pone in relazione superfici nette con superfici lorde, viziando, di conseguenza, l'effettiva consistenza superficiaria dei beni e tutti i successivi calcoli.

RIF. Pag. 24 "TABELLA DI VALUTAZIONE" → alla luce quindi delle precedenti osservazioni, ed in particolare in riferimento all'errata indicazione delle superfici del SUBJECT, anche la tabella di valutazione di pagina 24 dovrà essere revisionata con i dati corretti e integrata con quelli riferiti al Comparabile A; pertanto:

TABELLA DI VALUTAZIONE			
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PREZZO	155.000,00 €	195.000,00 €	60.000,00 €
SUP. PRINCIPALE	1.164,75 €	- 28.156,67 €	23.193,81 €
SUP. SECONDARIA	4.573,92 €	4.375,40 €	6.482,08 €
SUP. ACCESSORIA	2.268,73 €	2.754,88 €	2.835,91 €
SUP. TERRAZZE	- 299,80 €	698,87 €	2.268,78 €
PREZZI CORRETTI	162.707,60 €	174.672,48 €	94.780,58 €

RIF. Pag. 27 "TABELLA DEI DATI" → alla luce quindi delle precedenti osservazioni e dei nuovi valori desunti sulla base delle modalità di calcolo utilizzate dal CTU, anche la tabella di pag. 27 dovrà essere revisionata:

TABELLA DEI DATI				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	SUBJECT
VALORE comparato	162.707,60 €	174.672,48 €	94.780,58 €	-
STATO MANUT./AFFACCIO	5	5	1	2

Si ritiene tuttavia che nella determinazione del "valore di merito" assegnato alle varie unità siano stati "sovrastimati" alcuni aspetti e "sottovalutati" altri: la collocazione di piano, che assegna un maggior punteggio alle unità poste ai piani superiori, si ritiene potrebbe essere apprezzabile in un contesto di effettivo godimento di una veduta (vd.



# *Dario Sossai*

## geometra

*un grattacielo) nell'ambito, peraltro, di un fabbricato di nuova /recente costruzione, che non comporti, cioè, le notevoli dispersioni termiche che, di fatto, subisce l'unità oggetto di stima; va inoltre considerato che la posizione al piano 5<sup>a</sup> del SUBJECT di fatto costituisce un aggravio nelle spese di gestione condominiali, superiori rispetto a quelle delle unità, seppur di pari dimensione, grado e finiture, collocate ai piani inferiori (vd. quote ascensore/scale).*

Come anzidetto, le tabelle proposte da parte attorea non risultano corrette ai fini di una omogenea comparazione, in quanto vengono utilizzate differenti quantificazioni superficiali e restituiscono, di conseguenza, valori non corretti.

Oltretutto, procedere con una comparazione MCA con tre immobili, obbliga il valutatore ad un'applicazione del Sistema di Stima (SS) assumendo due (2) caratteristiche qualitative (una in meno rispetto al numero di comparabili) e non una, in quanto tale sistema si basa sulla soluzione di una matrice quadrata; pertanto, la soluzione così come rappresentata da parte attrice risulta errata. Tuttavia, volendo fondare la stima sulle considerazioni espresse da parte attrice, tenendo in considerazione la collocazione di piano delle unità e del subject, posta in relazione all'effettivo godimento di una apprezzabile veduta, le dispersioni termiche che subisce un immobile all'ultimo piano e le maggiori quote millesimali di ascensore e scale, emergono incongruenze rispetto a quanto sostenuto.

A tal fine viene di seguito proposta la soluzione del Sistema di Stima fondata sulle considerazioni di parte, scorporando lo stato

---

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



# Dario Sossai

## geometra

di manutenzione generale e di finitura, al quale il consulente ha attribuito i medesimi coefficienti attribuiti dal sottoscritto (5-5-1), dalla caratteristica di livello di piano, esposizione ed affaccio, alla quale, sempre sulla base delle considerazioni di parte, vengono attribuiti i coefficienti in relazione all'effettivo livello di piano (piano 1° coeff.1, piano 3° coeff.3, piano 5° coeff.5).

35

UNITA' RESIDENZIALE CON RIPOSTIGLIO E GARAGE PERTINENZIALI				
MARKET COMPARISION APPROACH				
TABELLA DEI DATI				
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 155.000,00	€ 195.000,00	€ 60.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, disimpegni, camera]	80,85	104,50	53,80	109,85
SUP. SECONDARIA [mq] [magazzini, ripostigli, soffitte]	5,60	5,20	0,00	4,95
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage, posti auto coperti]	16,00	13,80	13,60	21,60
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	11,60	7,75	0,00	13,50
INDICI MERCANTILI				
INDICE E INFO	COEFF.			
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, disimpegni, camera]	1,00			
SUP. SECONDARIA [mq] [magazzini, ripostigli, soffitte]	0,40			
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage, posti auto coperti]	0,40			
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	0,20			
SUP. COMM. [mq]	91,81	113,65	59,24	123,17
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 1.688,27	€ 1.715,79	€ 1.012,83	

ANALISI PREZZI MARGINALI			
PREZZO MARGINALE	p(...) <sup>A</sup>	p(...) <sup>B</sup>	p(...) <sup>C</sup>
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, disimpegni, camera]	€ 1.012,83	€ 1.012,83	€ 1.012,83
SUP. SECONDARIA [mq] [magazzini, ripostigli, soffitte]	€ 405,13	€ 405,13	€ 405,13
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage, posti auto coperti]	€ 405,13	€ 405,13	€ 405,13
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 202,57	€ 202,57	€ 202,57

TABELLA DI VALUTAZIONE			
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
PREZZO [€]	€ 155.000,00	€ 195.000,00	€ 60.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, disimpegni, camera]	€ 29.372,05	€ 5.418,64	€ 56.769,07
SUP. SECONDARIA [mq] [magazzini, ripostigli, soffitte]	-€ 263,34	-€ 101,28	€ 2.005,40
SUP. ACCESSORIA [mq] [garage, posti auto coperti]	€ 2.268,74	€ 3.160,03	€ 3.241,05
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 384,88	€ 1.164,75	€ 2.734,64
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ 186.762,32	€ 204.642,13	€ 124.750,17

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



# Dario Sossai

## geometra

TABELLA DEI DATI				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 186.762,32	€ 204.642,13	€ 124.750,17	-
LIV. PIANO/ESPOSIZIONE / AFFACCIO [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	3	1	5	1
STATO DI MANUTEN. GENERALE E DI FINITURA [5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]	5	5	1	2

SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
ESPOSIZIONE / AFFACCIO				-€ 8.939,91
STATO DI MANUTEN. GENERALE E DI FINITURA				€ 11.033,09

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 [€]		€ 186.762,32		€ 204.642,13		€ 124.750,17
liv. piano/esp/aff. [€]	(1-3)	€ 17.879,81	(1-1)	€ -	(1-5)	€ 35.759,62
cont. urb. / affaccio [€]	(2-5)	-€ 33.099,26	(2-5)	-€ 33.099,26	(2-1)	€ 11.033,09
<b>VALORE CORRETTO [€]</b>		<b>€ 171.542,88</b>		<b>€ 171.542,88</b>		<b>€ 171.542,88</b>

Da quest'ultima tabella si evince chiaramente che quanto sostenuto dal consulente di parte non trova riscontro; infatti, la caratteristica qualitativa presa in esame (livello di piano/esposizione/affaccio), non abbate il valore del subject in ragione di un livello di piano più elevato, ritenuto sfavorevole nel mercato immobiliare, bensì lo aumenta.

### CONSIDERAZIONI DEL CTP

*Quanto sopra osservato richiama le valutazioni e le metodologie applicate dal CTU nel proprio elaborato.*

*Tuttavia, lo scrivente ritiene che il più probabile di mercato di un bene non possa essere determinato sulla base di meri "calcoli matematici" riferiti a dati numerici, quali la superficie dei vani e la posizione di piano dell'unità, ma dovrebbe tenere conto degli ulteriori aspetti che, più di altri, caratterizzano fortemente un immobile e l'appetibilità dello stesso all'interno del libero mercato delle compravendite; ci si riferisce, in particolare, all'incidenza dello stato e grado delle finiture interne e delle dotazioni*

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



# *Dario Sossai*

## geometra

*impiantistiche, che potrebbero determinare, o meno, degli ulteriori costi per la ristrutturazione e la messa in sicurezza/adequamento normativo.*

*La costruzione dell'edificio di cui l'unità oggetto di stima fa parte risale alla fine degli anni '70 e sino ad oggi è stato oggetto di interventi di manutenzione "ordinaria", fatta eccezione per quanto resosi necessario a seguito dell'incendio occorso nel 2021 nel Comparabile A; sono quindi già stati discussi, in ambito assembleare, gli interventi che si rendono oramai necessari per conservare l'edificio e le sue parti, quali ad esempio la sistemazione dei frontalini delle terrazze (intervento mai realizzato), dell'impianto di riscaldamento centralizzato, la sostituzione dei portoncini di ingresso per adeguamento alle norme di sicurezza vigenti, tanto per citarne alcuni. Evidente quindi che tali aspetti, al di là del valore al metro quadrato commerciale che si può "matematicamente" determinare, dovrebbero necessariamente essere tenuti in considerazione per adeguare il valore di mercato a quanto effettivamente il "mercato" stesso potrebbe essere disponibile a corrispondere per tale immobile.*

*Infine, da considerare che le alte spese condominiali, pari a circa € 350,00 mensili, costituiscano un deterrente per l'acquisto dell'unità immobiliare.*

Come già espresso in premessa al capitolo relativo alla valutazione del bene (QUINTA PARTE DEL QUESITO – BENI IMMOBILI), i procedimenti estimativi adottati dal sottoscritto tengono conto sia delle caratteristiche facilmente quantificabili, quali le superfici opportunamente ed ugualmente ragguagliate, sia delle caratteristiche qualitative, tra cui lo stato di manutenzione generale e di finitura, il livello di piano, l'esposizione, l'affaccio, etc., per i quali non esiste un'unità di misura specifica, ma quantificabili con procedimenti matematici che pongono in



# *Dario Sossai*

## geometra

relazione i prezzi di scambio aggiustati delle differenze superficiali.

*Per quanto concerne i BENI MOBILI, si concorda con le valutazioni del CTU.*

Nulla da controdedurre.

38

### OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA

Trattandosi di ventidue (22) pagine di osservazioni alla bozza della relazione peritale (ALL.20), oltre a due (2) ulteriori documenti ad essa allegati e intitolati “Denuncia - Querela” (ALL.21-22), si riportano di seguito esclusivamente i ritagli del documento inerenti all’oggetto dell’espletata CTU, ai quali si ritiene opportuno e doveroso esporre le proprie controdeduzioni.

#### *PRIMA PARTE DEL QUESITO*

*Il CTU erra nella descrizione dei beni immobili.*

*La consistenza dei vani del mapp. n. 391 sub 19 non è 3,5 vani, ma 7 vani.*

Trattasi di un refuso. Si provvede alla correzione.

*Il CTU erra nel descrivere il regime patrimoniale degli acquirenti e parti del presente procedimento: in base all’art. 13 del rogito notarile di acquisto (cfr. doc. 3 convenuto – All. 4 bozza ctu), i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] hanno acquistato l’immobile in regime patrimoniale di comunione legale dei beni fra coniugi.*

*Quindi, gli acquisti effettuati dai coniugi, durante il matrimonio, cadono nella comunione legale.*



# *Dario Sossai*

## geometra

Anche in questo caso si tratta di un refuso e si procede con la correzione del regime patrimoniale.

*Il CTU erra ove indica la presenza di un comune accordo.*

*Si fa presente che [REDACTED] all'incontro del 25.05.2023 era assente, giusta PEC del 22.05.2023.*

*All'incontro del 25.05.2023 ha partecipato personalmente il sig. [REDACTED] che vi è intervenuto inizialmente, ma che poi si è allontanato per impossibilità di far scrivere a verbale le proprie deduzioni.*

*Quindi, il sig. [REDACTED] non ha mai espresso alcun accordo sull'elenco.*

Parimenti, il sig. [REDACTED] non ha mai sollevato alcuna obiezione in merito all'elenco dei beni riportato nel verbale di sopralluogo del 25.5.2023 (ALL.1), sebbene l'intera ricognizione sia avvenuta con la costante presenza dello stesso sig. [REDACTED], della sig.ra [REDACTED], parte attrice, e del [REDACTED].

Oltretutto, in pari data e con e-mail pec (ALL.23), il sottoscritto trasmetteva ai rispettivi legali e consulenti copia del verbale, per il quale non è mai stata sollevata alcuna obiezione.

*Il CTU, anche nella propria bozza, prende come dies ad quem la sentenza di divorzio del 2009.*

*Il sig. [REDACTED] voleva evidenziare al CTU di non aver messo piede nell'appartamento dal 1991 e non dal 2009.*

*Non si comprende, quindi, su quali basi il CTU non consideri (e quindi escluda) il frigo, il forno, piano cottura e lavastoviglie. ...*

Si riportano di seguito le considerazioni sulle base delle quali non sono stati presi in considerazione gli elettrodomestici citati:



# *Dario Sossai*

## geometra

- in sede di sopralluogo il sottoscritto ha interrogato entrambe le parti su quali beni presenti in loco risalissero ad un'epoca antecedente a quella del divorzio, le quali confermavano che null'altro, oltre a quanto elencato in verbale ed oltre ad altra mobilia non più presente all'interno dell'immobile perché sostituita per vetustà, era lì presente;

- in sede di sopralluogo, relativamente agli elettrodomestici citati, il sottoscritto ha sentito entrambe le parti riguardo la loro epoca di acquisto e la sig.ra ██████████ dichiarava che il loro acquisto è avvenuto successivamente al divorzio, senza che il sig. ██████████ sollevasse immediate obiezioni in merito e/o successivamente alla trasmissione del verbale;

- gli elettrodomestici citati, senza necessità di approfonditi accertamenti, non dimostrano una vetustà che possa essere quantificata di gran lunga superiore al decennio;

- gli stessi elettrodomestici, oggigiorno, con una sempre più accelerata evoluzione tecnologica, sono privi di un tangibile valore di mercato.

*B) Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;*

### *B.1) BENI IMMOBILI*

*Innanzitutto, il CTU non indica il posto auto esterno, in uso della sig.ra ██████████ ...*

In sede di sopralluogo e successivamente nulla riguardo al posto auto scoperto è stato segnalato dalle parti, come nulla è stato





# Dario Sossai

## geometra

riscontrato nell'atto di provenienza e, oltretutto, nulla di più preciso viene indicato e fornito dall'estensore dell'osservazione. Aldilà di ciò, ritenuto che il contesto urbanistico nel quale è inserito il compendio immobiliare periziato non risulta deficitario di aree pubbliche a parcheggio e ritenuto che tale ipotetico posto auto sarebbe da considerarsi un'area comune ad uso esclusivo, qualora tale circostanza venisse documentalmente accertata non determinerebbe sostanziali variazioni al più probabile valore di mercato del bene (circa € 3.000, par a circa il 2%).

A riprova di quanto sostenuto, vengono riproposti di seguito i medesimi conteggi, tenuto conto di un posto auto scoperto, su area comune e ad uso esclusivo, avente una superficie standard pari a mq 12,5 (ml 2,5x5), alla quale viene attribuito un coefficiente di ragguglio pari a 0,25 della superficie principale.

41

UNITA' RESIDENZIALE CON RIPOSTIGLIO, GARAGE PERTINENZIALE e POSTO AUTO SCOPERTO			
MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 195.000,00	€ 60.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	104,50	53,80	109,85
SUP. SECONDARIA [mq] [ingressi, vani scala, sottotetti]	5,20	0,00	4,95
SUP. ACCESSORIA [mq] [porticati, garage, posti auto coperti]	13,80	13,60	21,60
SUP. ACCESSORIA [mq] [posto auto coperto]	0,00	0,00	12,50
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	7,75	0,00	13,50

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



# Dario Sossai

## geometra

42

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]</small>	1,00		
SUP. SECONDARIA [mq] <small>[ingressi, vani scala, sottotetti]</small>	0,40		
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[porticati, garage, posti auto coperti]</small>	0,40		
<b>SUP. ACCESSORIA [mq]</b> <small>[posto auto coperto]</small>	<b>0,25</b>		
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	0,20		
SUP. COMM. [mq]	113,65	59,24	126,30
<b>Valore Medio [€/mq comm.]</b>	<b>€ 1.715,79</b>	<b>€ 1.012,83</b>	

ANALISI PREZZI MARGINALI		
PREZZO MARGINALE	p(...) <sup>B</sup>	p(...) <sup>C</sup>
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]</small>	€ 1.012,83	€ 1.012,83
SUP. SECONDARIA [mq] <small>[ingressi, vani scala, sottotetti]</small>	€ 405,13	€ 405,13
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[porticati, garage, posti auto coperti]</small>	€ 405,13	€ 405,13
<b>SUP. ACCESSORIA [mq]</b> <small>[posto auto coperto]</small>	<b>€ 253,21</b>	<b>€ 253,21</b>
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 202,57	€ 202,57

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI	
	COMPARABILE B	COMPARABILE C
PREZZO [€]	€ 195.000,00	€ 60.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq] <small>[cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]</small>	€ 5.418,64	€ 56.769,07
SUP. SECONDARIA [mq] <small>[ingressi, vani scala, sottotetti]</small>	-€ 101,28	€ 2.005,40
SUP. ACCESSORIA [mq] <small>[porticati, garage, posti auto coperti]</small>	€ 3.160,03	€ 3.241,05
<b>SUP. ACCESSORIA [mq]</b> <small>[posto auto coperto]</small>	<b>€ 3.165,09</b>	<b>€ 3.165,09</b>
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 1.164,75	€ 2.734,64
<b>PREZZI CORRETTI [€/mq]</b>	<b>€ 207.807,22</b>	<b>€ 127.915,26</b>

TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
VALORE [€/anno]	€ 207.807,22	€ 127.915,26	-
STATO MAN.GEN.FINITURA / ESP. AFFACCIO <small>[5=ottimo, 4=buono, 3=discreto, 2=sufficiente, 1=mediocre]</small>	5	1	2

Sede Legale: Via 4 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.c.e.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



# Dario Sossai

## geometra

SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA	
STATO DI MANUTEN. GENERALE E DI FINITURA / ESPOSIZIONE AFFACCIO	€ 19.972,99

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
prezzo e caratteristiche qualitative	COMPARABILE B		COMPARABILE C	
	differenza	aggiustamento [€]	differenza	aggiustamento [€]
valore MCA [€]		€ 207.807,22		€ 127.915,26
man.gen. / esp.-affac. [€]	(2-5)	-€ 59.918,97	(2-1)	€ 19.972,99
<b>VALORE CORRETTO [€]</b>		<b>€ 147.888,25</b>		<b>€ 147.888,25</b>

*La descrizione del Consulente è parziale, in quanto non descrive la zona su cui insiste l'immobile, relegandola semplicisticamente all'estrema zona periferica a nord del Comune di Treviso. ...*

*Quindi, il CTU, al fine di valutare il valore di mercato dell'immobile, deve anche considerare il contesto ed i servizi a disposizione, aspetti che non risultano minimamente citati e considerati nella bozza della relazione.*

Tali osservazioni e considerazioni, oltre ad apparire del tutto anacronistiche rispetto all'attualità in considerazione delle tecnologie informatiche di cui quasi tutti dispongono, non tengono in considerazione che i comparabili utilizzati per la stima fanno riferimento al medesimo complesso residenziale, pertanto, tutti i dettagli esposti nulla influiscono sul valore di mercato del bene, in quanto paritetici agli altri comparabili.

### TERZA PARTE DEL QUESITO

*E) Rilevi se l'immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif., indicando eventualmente la possibilità di sanatoria;*



# *Dario Sossai*

## geometra

*Innanzitutto, il CTU non fa alcun riferimento alla Legge 2 marzo 1949, n. 144 - Approvazione della tariffa degli onorari per le prestazioni professionali dei geometri. ... Pertanto, non si comprende su che basi siano state indicate le dette stime.*

Non viene fatto alcun riferimento alla Legge n.144 del 2.3.1949 in quanto il d.l. 4.7.2006 n.223, convertito nella Legge 248/2006, abroga le disposizioni di legge e regolamentari che prevedevano l'obbligatorietà di tariffe fisse o minime, mentre con il d.l. 24.1.2012 n.1, convertito in Legge 27/2012, vengono abrogate le tariffe professionali.

Pertanto, ritenendo inutili ulteriori approfondimenti legislativi in materia, è ormai prassi consolidata che i compensi dei professionisti inerenti alle pratiche edilizie e catastali vengono preventivamente pattuiti tra il professionista ed il committente.

Ciò premesso, i costi indicati sono stati stimati sulla base dei compensi comunemente richiesti dai professionisti di settore che svolgono analoghe attività professionali.

*Inoltre, si tratta di difformità non rilevanti, rappresentate da violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedono, per la singola unità immobiliare, il 2% delle misure progettuali.*

*Si tratta di scostamenti dai parametri autorizzati talmente minimi, che non sono qualificabili come illeciti edilizi, quindi, non richiedono alcuna sanatoria.*

Aldilà di qualsiasi interpretazione legislativa, il sottoscritto ha fondato le proprie deduzioni in ordine ad una prassi consolidata e suggerita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, oltre che da altre Amministrazioni Comunali della Provincia di Treviso.

---

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



# *Dario Sossai*

## geometra

Tuttavia, alla luce degli accertamenti svolti ed alla luce delle difformità riscontrate, appare inverosimile poter dichiarare la conformità urbanistico-edilizia-catastale dell'immobile.

*Sui rogiti viene sempre riportata la presenza del ripostiglio al piano 6 ma non emerge alcuna sanatoria.*

Quanto osservato non corrisponde al vero; da come si può evincere dalla lettura degli atti di compravendita relativi ai comparabili A e B ed i rispettivi allegati, gli stessi immobili sono stati entrambi oggetto di recenti pratiche edilizie, a seguito delle quali è seguito un aggiornamento planimetrico catastale che ha previsto la rappresentazione grafica planimetrica del ripostiglio al sesto piano. Mentre, per il comparabile C, evidentemente, non disponendo del ripostiglio al sesto piano, non è risultato necessario alcun aggiornamento documentale.

*Uguualmente, nelle visure dell'Agenzia del Territorio compare sempre la dicitura 5-6 piano, laddove, in quest'ultimo, c'è solo il ripostiglio.*

Si segnala che quanto denunciato all'Agenzia del Territorio non presuppone la legittimità di quanto dichiarato in ambito urbanistico-edilizio.

### *QUINTA PARTE DEL QUESITO*

*D.b) ... e determini il suo attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*

#### *D.b.1) BENI IMMOBILI*

*Innanzitutto, non risulta in atti alcun accertamento in loco di immobili comparabili.*

---

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



# *Dario Sossai*

## geometra

*Si chiede quindi di avere contezza documentale e oggettiva degli accertamenti e/o dei sopralluoghi in loco, dato che in atti non vi è alcun documento (cfr. pag. 20 perizia).*

*Inoltre, si evidenzia che non vi è stato contraddittorio sulla scelta o sulla visita dei comparabili.*

Per “accertamenti in loco” si intendono dei banali sopralluoghi ricognitivi, in aree pubbliche, che consentano di accertare e prendere atto di quanto emerso dalle precedenti interrogazioni informatiche.

Ovviamente, non viene svolto alcun sopralluogo interno ai comparabili, essendo proprietà di terzi totalmente estranee alla procedura giudiziaria, tanto che ogni deduzione ed assunzione relativamente ai comparabili deriva dallo studio e dall’analisi degli atti notarili rinvenuti ed allegati all’elaborato peritale.

Pertanto, a giudizio del sottoscritto, asserire ad una mancanza di contraddittorio sulla scelta degli elementi di confronto, appare insensato e privo di fondamento.

*Il Regolamento 575/2013/UE definisce all’art. 4, comma 1, punto 76) il “valore di mercato” ...*

*Esaminiamo gli elementi principali della definizione. ...*

*Il CTU ha utilizzato il metodo denominato Market Comparison Approach (MCA), che è una procedura sistematica che ...*

*Gli immobili da confrontare devono ricadere nello stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare ed occorre effettuare il confronto con un numero congruo di comparabili (almeno 3 o 4 in genere). ...*



# *Dario Sossai*

## geometra

La congruità del numero di comparabili si basa sulla disponibilità e sull'esistenza di detti comparabili.

Limitarsi a qualche ritaglio bibliografico che espone concetti e regole generali, senza una concreta e ripetuta esperienza nelle valutazioni immobiliari e, soprattutto, nella ricerca di comparabili, a volte, induce a valutazioni poco attendibili e facilmente confutabili.

Infatti, gli Standard di Valutazione, e nello specifico l'MCA, non escludono la facoltà e/o la possibilità di procedere con una comparazione con soli due beni; anzi, talvolta, nel caso in cui detti beni comparabili presentano le medesime caratteristiche costruttive e fanno parte del medesimo organismo edilizio, la comparazione può risultare ancor più attendibile e restituire valori prossimi a quello specifico segmento di mercato.

*Infatti, i comparabili scelti sono disomogenei nelle caratteristiche.*

*Pertanto, essi non possono essere utilizzati da soli per il metodo MCA, che richiede comparabili omogenei.*

Asserire ad una disomogeneità delle caratteristiche dei comparabili analizzati dallo scrivente, senza alcun cenno a quali caratteristiche risultino disomogenee, dimostra, appunto, inconsapevolezza su quanto si sostiene.

Inoltre, si rende noto che il procedimento estimativo adottato, l'MCA, fonda i suoi principi sulla omogeneizzazione delle differenze tra i beni confrontati, purché rientrino nel medesimo segmento di mercato. Infatti, nel caso specifico, tale circostanza

---

Sede Legale: Via 4 Novembre, 6 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: [info@dariosossai.it](mailto:info@dariosossai.it) - p.c.c.: [dario.sossai@geopec.it](mailto:dario.sossai@geopec.it) - P.I. 03927360267



# *Dario Sossai*

## geometra

pare sia sufficientemente dimostrata, visto e considerato che tutti i beni fanno parte del medesimo edificio.

*Con riferimento al Comparabile B, inoltre, il CTU non chiarisce a quali interventi di manutenzione straordinaria esso sia stato sottoposto, contraddicendosi sulla qualificazione degli interventi definiti prima straordinaria e poi “comuni”. ...*

Non sussiste alcuna contraddizione.

L’assunto “comuni interventi manutentivi e di rinnovo” (pag.22) è stato posto in relazione con gli interventi di manutenzione del comparabile A, il quale è stato oggetto di un devastante evento straordinario (un incendio), mentre, il termine “manutenzione straordinaria”, oltre ad indicare una serie di interventi definiti dal DPR 380/2001, è stato posto in relazione al comparabile C (pag.26), che non denuncia alcun formale intervento di manutenzione.

*Inoltre, il CTU non spiega in base a quali caratteristiche l’immobile B sia stato valutato come ottimo e l’immobile C come mediocre: ...*

I motivi di tali assunzioni sono esposti a pag.26 della presente relazione e vengono di seguito riproposte:

*“Inoltre, dovendo tener conto del loro differente stato di manutenzione generale e di finitura, dedotto dai titoli edilizi denunciati nei rispetti atti notarili e negli attestati di prestazione energetica ad essi allegati, si evince che il comparabile B è stato oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria (C.I.L.A. 2023), a differenza del comparabile C che, alla pari del*

---

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267





# *Dario Sossai*

## geometra

*compendio oggetto di perizia, non denuncia interventi edilizi che possano aver determinato sostanziali migliorie.*

*Pertanto, prendendo a riferimento una scala di merito che va da 1 a 5 (mediocre - ottimo), sono stati attribuiti i seguenti coefficienti: al comparabile B un coefficiente 5 (ottimo), in ragione del suo stato manutentivo e del suo livello di piano (quinto), al comparabile C un coefficiente 1 (mediocre), in quanto sprovvisto di terrazze e posto al primo piano dell'edificio, mentre al subject, il cui stato manutentivo e di finitura può essere ritenuto analogo al comparabile C ed essendo posto al quinto piano del complesso, alla pari del comparabile B, un coefficiente 2 (sufficiente).”*

*Il CTU erra, poi, quando prende in considerazione il valore medio minimo rilevato (cfr. pag. 24).*

*Il Consulente prende a riferimento il valore di € 1.012,83, che corrisponde al prezzo unitario medio della superficie commerciale (€/mq) del comparabile C, valutato come mediocre.*

*Come detto in precedenza, il valore di mercato deve essere il prezzo più vantaggioso .*

*Pertanto, il CTU doveva prendere a riferimento una media fra i valori medi di cui alla tabella a pag. 23, non quello più basso.*

Gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) si appellano ad un principio cautelativo, che si basa sulla valutazione di un investimento (valore o costo) secondo criteri prudenziali; infatti, gli stessi standard suggeriscono che nell'ambito di una stima del valore di mercato, prudenzialmente, si assume il minor valore,

---

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



# *Dario Sossai*

## geometra

mentre nell'ambito di una stima di costo, prudenzialmente, si assume il maggior costo.

Inoltre, gli IVS contemplano la media aritmetica esclusivamente per i valori corretti degli immobili, e solo nel caso la loro divergenza percentuale sia contenuta in percentuali ritenute congrue a giudizio del valutatore (generalmente ed attualmente inferiori al 10%), ma nel caso in oggetto, la divergenza tra i valori unitari è pari a 64,04%, pertanto, quanto sostenuto dall'estensore dell'osservazione non è condivisibile, come non sono condivisibili tutti i successivi conteggi proposti.

*Inoltre, nella tabella di cui a pag. 27, intitolata "Tabella dei dati", il CTU inspiegabilmente ed in modo contraddittorio, assegna all'immobile de quo il valore di 2, quindi sotto la sufficienza. ...*

*Due non è la sufficienza in una scala da 1 a 5. Il punteggio 3 corrisponde alla sufficienza.*

La scala di merito è uno strumento d'ausilio al valutatore per determinare un ipotetico valore che rappresenti astrattamente un investimento economico plausibilmente necessario per passare da un livello all'altro della medesima scala di merito, tenuto conto dell'aspetto qualitativo che si sta analizzando. Quindi, non si tratta di dare la sufficienza e/o l'insufficienza ad un bene rispetto all'altro.

Nel caso specifico, l'assunzione operata dal sottoscritto si fonda sul fatto che, tra il bene oggetto di perizia ed il comparabile C, le sostanziali differenze qualitative siano riconducibili solamente al livello di piano, all'esposizione e all'affaccio, e considerato che il

---

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



# *Dario Sossai*

## geometra

valore marginale della caratteristica qualitativa risulta pari ad € 19.917,99, risulta inverosimile che tale differenza possa essere superiore a tale valore.

Altresi, appare plausibile che tra il comparabile B ed il subject, che si trovano al medesimo piano e con un'esposizione-affaccio molto simile tra loro, ma con livelli di finitura e rinnovamento differenti, possa essere quantificato in €59.918,97 (19.927,99x(5-2)), che corrisponde astrattamente ad un importo di opere manutentive tali da inserirli allo stesso livello della scala di merito.

*Pertanto, si ha un valore stimato di € 175.698,25, pari ad €/mq 1.426,47.*

*Tale valore è in linea con le quotazioni OMI, che prevedono, per abitazioni civili di tipo economico (vale a dire A/3) un range fra €/mq 1.400,00 ed €/mq 1.600,00*

Anche in questo caso emerge la limitata esperienza valutativa dell'estensore delle osservazioni, in quanto, come noto, chi fonda le proprie valutazioni sulla base degli IVS riconosce che i valori OMI, come molto spesso accade, indicano valori che non corrispondono alla realtà dell'effettivo e puntuale mercato immobiliare della zona urbanistica analizzata.

Basti notare che la fascia OMI a cui fa riferimento l'intervallo di valori (Zona C/2 - SEMICENTRALE TRA LA CENTRALE E LA TANGENZIALE, FERR.TV-VE, FIUME STORGA, V.LE REPUBBLICA, VIA MANDRUZZATO, S.BONA) (ALL.24) rappresenta un'ampia zona del Comune di Treviso (evidenziata in giallo) che perimetra tutto l'ambito urbanistico del centro cittadino

---

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



# *Dario Sossai*

## geometra

(evidenziato in rosso) e che ricomprende zone urbane molto apprezzate dal mercato immobiliare, alla pari di zone di gran lunga meno appetibili.

Quindi, ritenere di aver svolto una corretta e/o attendibile valutazione con il presupposto di aver determinato un valore compreso tra i minimi e massimi indicati dall'OMI, è uno degli errori più grossolani che un valutatore inesperto possa commettere. Inoltre, prendendo a riferimento l'intervallo di valori indicato dall'Istituto (€1.400-€1.600) risulta che nessuno dei beni presi a confronto sia stato compravenduto a valori unitari compresi in quel determinato range.

### *D.b.2.) BENI MOBILI*

*Il CTU prende a riferimento, per il valore dei beni, la circostanza che gli stessi debbano essere spostati e avulsi dall'appartamento de quo.*

*È logico se non elementare che smontare una cucina fatta su misura o trasportare un mobile dal quinto piano fino al pianoterra sia un costo non di poco conto, oltre che essere devastante per il bene in questione.*

*Il CTU non prende in considerazione il fatto che l'immobile possa e debba essere venduto ammobiliato.*

*Quindi, il mobilio non va smontato e trasportato, ma venduto assieme.*

*Tale aspetto rappresenta un apprezzamento e/o un valore aggiunto dell'appartamento stesso!*

*Il CTU doveva verificare se la messa in vendita dell'appartamento con il mobilio avrebbe condotto ad un apprezzamento del bene stesso.*



# *Dario Sossai*

## geometra

*Inoltre, non vi è traccia di “indagini” svolte presso operatori di mercato, di cui si chiede la documentazione, sempre nel rispetto del diritto di contraddittorio e difesa.*

*Si richiama quanto detto in merito all’illegitima esclusione dei beni mobili.*

*Il CTU deve considerare tutti i mobili presenti nell’appartamento, dato che alla comunione legale è seguita la comunione ordinaria.*

Il sottoscritto, richiamato integralmente quanto già esposto a pag.39 e 40 della presente relazione in ordine alla mobilia presente il giorno del sopralluogo, rammenta che in quello stesso momento entrambe le parti in causa hanno ritenuto la mobilia elencata risalente ad un’epoca antecedente a quella di divorzio (2009).

Inoltre, in ordine alla mancata allegazione delle “indagini” svolte presso gli operatori di mercato, si rappresenta la circostanza che le ditte interpellate, che svolgono un’attività artigianale e commerciale inerente allo scambio ed al commercio di mobilia usata e/o “di seconda mano”, forniscono valutazioni di massima, talvolta solamente telefoniche, e solamente sulla base della visione di una ordinaria e banale documentazione fotografica, salvo accertare la sussistenza di mobilia di inequivocabile pregio storico-artistico. Solamente in quest’ultimo caso, qualora venisse accertato il pregio e la commerciabilità dei mobili, organizzano un sopralluogo ricognitivo e di dettaglio e successivamente redigono un preventivo particolareggiato.

Pertanto, ritenuto pacifico che tale ultima circostanza non sia riconducibile alla mobilia individuata il giorno del sopralluogo,

---

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



# *Dario Sossai*

## geometra

codeste ditte si sono limitate, su insistenza del sottoscritto, a fornire le valutazioni così come esposte nella tabella di pag.29.

*Quindi, si chiede al CTU: ...*

In ordine alle quindici (15) richieste elencate, il sottoscritto ritiene di aver dato risposta con le contro deduzioni sopra esposte.

54

### CONSIDERAZIONI FINALI DEL CTU

Sulla scorta delle osservazioni poste dalle parti in causa, dalle quali, a giudizio del sottoscritto CTU, emerge chiaramente il legittimo tentativo di aumentare e/o diminuire il valore del bene immobile sulla base delle proprie posizioni e convenienze (*si noti che il valore stimato dal sottoscritto, €144.723,16, è pressoché pari alla media dei valori determinati dalle parti: €114.753,56 parte attrice - €175.698,25 parte convenuta = media €145.225,90*), si ritiene di confermare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in **€ 145.000,00** (arrotondato) e di confermare il valore dei beni mobili, individuati nel corso del sopralluogo, pari a complessivi **€ 850,00**.

Tuttavia, è opportuno ricordare che la stima del valore di un bene, sia mobile che immobile, è da considerarsi quale previsione di un “evento futuro” soggetto a molte variabili che allo stato non sono né prevedibili, né ipotizzabili.

Ciò trova riscontro se si analizza l’andamento del mercato immobiliare degli ultimi cinque anni, nel corso dei quali, a seguito della nota emergenza pandemica, dei noti bonus edilizi e del

---

Sede Legale: Via 4 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.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



*Dario Sossai*  
geometra

graduale aumento dei tassi d'interesse, si è registrato, e si continua a registrare, un andamento altalenante dei valori, talvolta difficilmente giustificabile.

Ciò premesso, a giudizio dello scrivente, è opportuno, se non necessario, considerare che i valori stimati potrebbero risultare sovrastimati e/o sottostimati al perfezionamento di una futura compravendita, pertanto, si ritiene di rimettere al Giudice la facoltà di aumentare e/o diminuire i valori stimati di una percentuale pari al 10%.

In fede

Treviso, li 18.9.2023

Il CTU

Geom. Dario Sossai

