STUDIO MEROTTO
Claudio & Manuela Merotto
Dottori Geometri Associati

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. 428/2016

Promossa da:

BANCA DELLA MARCA Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Orsago (TV), via Garibaldi n. 46, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonella Lillo del Foro di Treviso.

Con l'intervento di:

Equitalia Servizi di riscossione S.p.a. con sede in Treviso, Piazza delle Istituzioni – fabbricato G, rappresentata dal Sig. Lorenzo Marchezzolo.

CentroMarca Banca – Credito Cooperativo di Treviso – Soc. Coop. per azioni con sede in Treviso, via Riccardo Selvatico 2, rappresentata e difesa dall'Avv. Alberto Gyulai del Foro di Treviso.

Contro:

N° 1 ESECUTATO

oooooooooooooo

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare:

Dott.ssa Francesca Vortali

oooooooooooooo

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Dott. Geom. CLAUDIO MEROTTO - Albo Geometri Prov. Treviso N° 1831 - Farra di Soligo

Dott. Geom. Claudio Merotto - Via Canonica 3/A/B Int. 2 – 31010 Farra di Soligo (TV) Tel. & fax 0438.989573
E-mail : claudio@studiomerotto.it – E-mail certificata : claudio.merotto@geopec.it

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753100807 2dc4dca744a6019b570bea5

INDICE

1. Incarico Pag. 1

2. Svolgimento delle operazioni peritali Pag. 2

3. Ubicazione e accessibilità Pag. 3

4. Identificazione catastale dell'immobile Pag. 3

5. Atto di provenienza Pag. 4

6. Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli Pag. 4

7. Descrizione dell'immobile Pag. 5

8. Confini – Servitù Pag. 7

9. Potenzialità edificatoria residua Pag. 7

10. Conformità urbanistica e catastale Pag. 7

11. Abusi edilizi – Difformità – Spese Condominiali Pag. 8

12. Disponibilità dell'immobile – Formazione lotti Pag. 9

13. Consistenza immobiliare Pag. 9

14. Metodi di stima Pag. 10

14.1 Aspetti generali e criteri di stima Pag. 10

14.2 Valore di mercato – Valore vendita forzata Pag. 11

15. Valutazione dell'immobile Pag. 12

15.1 Valore di mercato lotto unico Pag. 12

15.2 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta Pag. 13

16. Indice allegati Pag. 14

oooooooooooooooo

1. INCARICO

Lo scrivente, Dott. Geom. Claudio Merotto, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Treviso col n. 1831 e all'Albo dei

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75310080720c4dca744a6019b570bea5

Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso dal 17 dicembre 1999 col n.307, con studio in Farra di Soligo (TV) via Canonica 3/A/B, è stato nominato quale consulente esperto stimatore nella causa di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 428/2016, con provvedimento del 25 giugno 2018 del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Vortali e prestazione del giuramento in forma telematica in data 26 luglio 2018.

L'incarico conferito ex art. 569 c.p.c. è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 28 febbraio 2019 è stata spedita alle parti tramite Pec e raccomandata copia della perizia.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, in assolvimento dell'incarico conferitogli, ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, l'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e l'Ufficio Tecnico del Comune di Crocetta del Montello (TV) ed ha inoltre eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione in data 05/10/2018 alla presenza del custode giudiziario; in tale sede sono state eseguite tutte le verifiche relative alle caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile, la rispondenza sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo stato di manutenzione e contestualmente sono stati eseguiti i rilievi dettagliati del fabbricato e la documentazione fotografica.

In seguito sono state assunte informazioni riguardanti i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche e ubicazione e sono state svolte indagini relative alla commerciabilità del bene ed ai valori correnti espressi dal mercato immobiliare.

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75310080720c4dca744a6019b570bea5

3. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'

Trattasi di un appartamento al piano primo e secondo con garage al piano interrato sito in comune di Crocetta del Montello (TV) Vicolo delle Fornaci 4/G, facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Residence Faccinetto", servito da strada pubblica.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto d'esecuzione è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV), Sez. B, Foglio 5, mappale 1536 Sub. 18, Via G. Marconi, piano 1-2, Cat. A/2, classe 2, vani 4,5, rendita € 441,57 e mappale 1536 Sub. 28, via G. Marconi, piano S1, Cat. C/6, classe 5, mq. 34, rendita € 114,14. Con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, e quant'altro previsto comune e indivisibile agli art. 1117 e seguenti del c.c., oltre che dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali; in particolare tra dette parti comuni si menzionano: mappale 1536 Sub. 1 (rampa di accesso e corsia di manovra), mappale 1536 Sub. 3 (vano scale), mappale 1536 Sub. 4 (disimpegno), mappale 1536 Sub. 6 (marciapiede), mappale 102 Sub. 16 (area scoperta) e mappale 102 Sub. 17 (parcheggio).

A seguito di acquisizione della documentazione catastale, lo scrivente accertava che al piano secondo del fabbricato residenziale vi è una difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale depositata in catasto, in quanto non è identificata la suddivisione della soffitta, originariamente vano unico, in tre locali. E' pertanto necessaria, prima dell'eventuale vendita, la redazione di una variazione catastale per rendere conforme la scheda catastale allo stato di fatto, oltre che la presentazione di una SCIA "a sanatoria", in Comune di

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75310080720c4dca744a6019b570bea5

Crocetta del Montello, per regolarizzare urbanisticamente le varianti realizzate.

L'intestatario catastale degli immobili sopra descritti e oggetto di esecuzione, è il Sig. Esecutato che ne ha acquistato la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

5. ATTO DI PROVENIENZA

Si certifica che dalla consultazione dei Registri Immobiliari e dalla visura ventennale dei Registri Ipotecari, risulta:

che con atto di compravendita a rogito Notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 24/01/2008 Rep. n. 142490/39111, trascritto a Treviso in data 30/01/2008 ai n. 3621/2361, l'immobiliare "Tre Camini" vende al Sig. Esecutato, che acquista in regime di separazione dei beni, gli immobili così identificati: Comune di Crocetta del Montello (TV), Sez. B, Foglio 5, mappale 1536 Sub. 18, Via G. Marconi, piano 1-2, Cat. A/2, classe 2, vani 4,5, rendita € 441,57 e mappale 1536 Sub. 28, via G. Marconi, piano S1, Cat. C/6, classe 5, mq. 34, rendita € 114,14. Con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, e quant'altro previsto comune e indivisibile agli art. 1117 e seguenti del C.C., oltre che dal Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali.

Copia dell'atto di provenienza è allegato alla presente (Doc.7).

6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure esperite dallo scrivente e dalle risultanze del certificato ipotecario, sono presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1- trascrizione a favore del 30/01/2008 ai n. 3621/2361 atto di compravendita Notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 24/01/2008 n. rep.

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75310080720c4dca744a6019b570bea5

142490/39111.

2- iscrizione contro ipoteca volontaria presso l'ufficio del Territorio di Treviso in data 30/01/2008 ai nn. 780/3622 in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 24/01/2008 repertorio n. 142491/39112.

3- iscrizione contro ipoteca volontaria presso l'ufficio del Territorio di Treviso in data 07/01/2010 ai nn. 137/3551 in forza di atto di concessione finanziamento, a rogito Notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 24/12/2009 repertorio n. 25610/5518.

4- iscrizione contro ipoteca giudiziale in data 08/02/2013 ai nn. 507/5200 Tribunale di Treviso, a seguito decreto ingiuntivo del 28/01/2013 Rep. n. 226.

5- iscrizione contro ipoteca legale derivante da ruolo in data 25/11/2013 ai nn. 4866/33866 Equitalia Nord Spa.

6- trascrizione contro atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili in data 14/07/2016 ai nn. 16038/23433, Pubblico ufficiale giudiziario UNEP del 29/06/2016 rep. n. 7259/2016.

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un appartamento al piano primo e secondo con garage al piano interrato sito in comune di Crocetta del Montello (TV) Vicolo delle Fornaci 4/G, facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Residence Faccinetto", servito da strada pubblica.

L'appartamento, disposto su due piani, è così composto: piano primo (altezza ml. 2,70) con locali ad uso ingresso, cucina, soggiorno e salotto, con scala a vista di collegamento al piano secondo, disobbligo, anti bagno, bagno, camera matrimoniale e due terrazze esterne; piano secondo (altezza media ml.

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753100807 2dc4dca744a6019b570bea5

1,60) con locali ad uso corridoio, servizio igienico, e n. 2 stanze multiuso.

Il locale garage al piano interrato, della superficie utile di mq. 34 e altezza ml.2,70 è disposto su un unico piano con accesso da tunnel e rampa comune.

Tipologia costruttiva e finiture: le strutture portanti del fabbricato residenziale sono costituite da fondazioni, pilastri e travi in cemento armato con caratteristiche sismiche, muri perimetrali in laterizio da cm. 25 con isolamento da cm. 5 e parete interna in laterizio da cm. 8, muratura interna di suddivisione alloggi in laterizio di varia misura, tramezze di suddivisione locali in laterizio da cm. 8, intonacate e tinteggiate, solai piani intermedi in latero cemento e solaio inclinato di copertura in legno e acciaio, con sovrastante isolamento, impermeabilizzazione e manto di coppi tradizionali. La pavimentazione della zona giorno, dei bagni e delle terrazze è costituita da piastrelle in ceramica mentre per la zona notte ed il piano secondo da listoni di legno, la scala interna tra i piani è in legno e acciaio a vista; l'intero edificio è finito internamente ed esternamente con intonaco a civile tinteggiato, i serramenti esterni e i balconi sono in legno con vetrocamera, in copertura sono presenti n. 4 finestre tipo velux in legno, l'impianto di riscaldamento è stato realizzato con caldaia autonoma a metano e termosifoni lamellari disposti in ogni locale, l'impianto elettrico è comprensivo di salvavita e conforme alla Legge 46/90, le porte interne sono in legno tamburato con portoncino d'ingresso blindato; il locale garage è stato costruito con struttura portante in muri di cemento armato, muri di suddivisione in blocchi di cemento da cm. 13, pavimento in battuto di calcestruzzo lisciato, solaio in struttura prefabbricata (predalles), portone in lamiera, porta di accesso alle parti comuni in struttura metallica, ed impianto elettrico per la sola

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753100807 2dc4dca744a6019b570bea5

illuminazione. Le parti comuni interrate sono munite di impianto di prevenzione incendi.

***Stato di conservazione**:* il fabbricato residenziale si trova in buone condizioni statiche e manutentive e presenta buone condizioni di agibilità/abitabilità.;

8. CONFINI e SERVITU'

Descrizione confini: l'appartamento oggetto di stima e identificato col mappale 1536 Sub. 18, confina al piano primo coi mappali 1536 Sub. 13,17,16 e al piano secondo coi mappali 1536 Sub. 16,17, mentre il locale ad uso garage identificato col mappale 1536 Sub. 28, confina coi mappali 1536 Sub. 13,27,5 e 1, fatti salvi altri e/o variati.

***Servitù**:* trattandosi di fabbricato residenziale condominiale, sono incluse le servitù attive e passive come per legge con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni dell'intero edificio, quali previsti agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, oltre che dal Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali; in particolare tra dette parti comuni si menzionano: mappale 1536 Sub. 1 (rampa di accesso e corsia di manovra), mappale 1536 Sub. 3 (vano scale), mappale 1536 Sub. 4 (disimpegno), mappale 1536 Sub. 6 (marciapiede), mappale 102 Sub. 16 (area scoperta) e mappale 102 Sub. 17 (parcheggio).

9. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Verificata la normativa urbanistica attualmente in vigore, ed in particolare le Norme di Attuazione (NTA) del Comune di Crocetta del Montello, risulta che la potenzialità edificatoria è stata interamente sfruttata, pertanto gli immobili sono privi di potenzialità edificatoria residua. Non viene richiesto e allegato il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di ente urbano.

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75310080720c4dca744a6019b570bea5

10. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica-edilizia e dalla verifica di corrispondenza effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Crocetta del Montello, risulta che gli immobili di cui le porzioni oggetto di stima fanno parte, sono state edificate con Permesso di Costruire n. 2099 del 28/10/2003 e varianti n. 2172 in data 07/06/2004, n. 37 in data 08/04/2005, n. 2005-097 in data 16/01/2006, n. 2005-097-01 in data 04/12/2006 e n. 2005-037-01 in data 14/12/2006; rese abitabili con certificato attestato n. prot. 11637 del 20/12/2006.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale, lo scrivente accertava che al piano secondo del fabbricato residenziale vi è una difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale depositata in catasto, in quanto non è identificata la suddivisione della soffitta, originariamente vano unico, in tre locali. E' pertanto necessaria, prima dell'eventuale vendita, la redazione di una variazione catastale per rendere conforme la scheda catastale allo stato di fatto, oltre che la presentazione di una SCIA "a sanatoria" in comune di Crocetta del Montello, per regolarizzare urbanisticamente le varianti realizzate.

11. ABUSI EDILIZI – DIFFORMITA'- SPESE CONDOMINIALI

Alla data del sopralluogo, si rileva la difformità sopra descritta che consiste nella suddivisione interna del piano secondo dell'appartamento, originariamente vano unico (soffitta), in tre singoli locali utilizzati quali servizio igienico e locali multiuso. Prima di un'eventuale vendita, tale difformità dovrà essere sanata urbanisticamente mediante presentazione di SCIA "a sanatoria" al Comune di Crocetta del Montello e di successiva

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75310080720c4dca744a6019b570bea5

variazione catastale.

Relativamente alle spese condominiali, su specifica richiesta dello scrivente, l'amministratore condominiale ha comunicato che il totale delle spese insolute alla data del 28/02/2019 sono pari ad € 2.898,88.

12. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – FORMAZIONE LOTTI

Le unità immobiliari costituite da appartamento sito al piano primo e secondo con garage al piano interrato, oggetto della presente perizia, sito in Comune di Crocetta del Montello, vicolo delle Fornaci 4/G, risultano occupate dalla con regolare contratto di locazione stipulato in data 08/06/2016 e registrato in data 15/06/2016 all'Agenzia delle Entrate di Treviso al n. 005846 – serie 3T, con scadenza il 07/06/2020.

Pur trattandosi di porzioni di fabbricato suddivise e ben definite (appartamento e garage), aventi valore commerciale autonomo, le stesse sono inserite in un unico mutuo ipotecario ed inoltre, sono legate da norme edilizie-urbanistiche che, nel caso specifico, prevedono l'obbligo per ogni alloggio di avere un posto auto coperto; si predispone pertanto la presente relazione di vendita in un **LOTTO UNICO** con attribuzione di un unico valore.

13. CONSISTENZA IMMOBILIARE

SUPERFICIE INTERNA NETTA (S.I.N.) – sono di seguito riportate le superfici interne nette ai fini di fornire una maggiore descrizione dell'effettiva estensione calpestabile: ingresso-soggiorno-cucina-salotto mq. 37,50, bagno mq. 6,00, anti bagno mq. 3,00, disobbligo mq. 2,50, camera matrimoniale mq. 17,50 = **mq. 66,50 (superficie interna netta appartamento piano 1°);** locale multiuso piano 2° mq. 27, locale multiuso piano 2° mq. 21,00, servizio igienico piano 2°mq. 6,00, corridoio piano 2° mq. 3,00 = **mq. 57,00**

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75310080720c4dca744a6019b570bea5

(superficie interna netta appartamento piano 2°); locale ad uso garage piano interrato = **mq. 34.**

SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.) – ai fini estimativi sono di seguito riportate le superfici esterne lorde, comprensive cioè dello spessore dei muri perimetrali liberi, di un mezzo delle murature contigue confinanti con altre unità immobiliari, dei muri interni e dei tramezzi: **mq. 78,00 (superficie esterna lorda appartamento piano 1°); mq. 50,00 (superficie esterna lorda appartamento piano 2°, con esclusione delle superfici con altezza inferiore a ml. 1,50); mq. 40,00 (superficie esterna lorda garage piano interrato); mq. 13,00 superficie terrazze esterne.**

SUPERFICIE COMMERCIALE – la superficie commerciale è la superficie ragguagliata nella quale sono comprese la superficie principale (S.E.L.) e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili:

S.E.L. appartamento piano1° mq. 78,00 - rapp. mercantile 1,00 = **mq. 78,00**

S.E.L. appartamento piano 2° mq. 50,00 – rapp. mercantile 0,50 = **mq. 25,00**

S.E.L. terrazze esterne mq. 13,00 – rapp. mercantile 0,30 = **mq. 3,90**

S.E.L. garage interrato mq. 40,00 – rapp. mercantile 0,50 = **mq. 20,00**

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: mq. 126,90

comprensiva delle quote su parti comuni condominiali.

14. METODI DI STIMA

14.1 Aspetti generali e criteri di stima

La metodologia estimativa è l'insieme dei principi logici, dei criteri e dei metodi che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida stima del valore dei beni immobili.

Per determinare il più probabile valore di realizzo del bene immobile oggetto

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75310080720c4dca744a6019b570bea5

di stima (prezzo a base d'asta) si è adottato la seguente metodologia:

- Ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza, la vetustà, l'ubicazione dello stesso, il contesto in cui sorge, nonché il fatto che la situazione del mercato immobiliare è in difficoltà;
- Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico comparativo basato sul confronto tra i prezzi di beni immobili rilevati, determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile (valore di mercato), utilizzando la consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq), utilizzando le seguenti fonti d'informazione: agenzie immobiliari operanti sul territorio, banca dati Agenzia del Territorio e Agenzia delle Entrate, stampa specializzata.
- Applicazione percentuale di riduzione al valore di mercato in considerazione di tutti gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta (vendita forzata) rispetto ad un acquisto nel libero mercato.

14.2 Valore di mercato – Valore vendita forzata

Per ***valore di mercato*** s'intende l'importo di stima attribuito ad un immobile in una normale trattativa svolta tra venditore e acquirente, alle normali condizioni di mercato, a seguito di una adeguata promozione commerciale, nell'ambito di una trattativa svolta con cognizione di causa e senza costrizioni. Per applicare il metodo di stima comparativo si devono eseguire una serie di accertamenti e rilevamenti circa compravendite d'immobili simili

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753100807 2dc4dca744a6019b570bea5

a quello oggetto di valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere/comparare i valori in zona da operatori immobiliari.

La formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato di un bene immobile consiste quindi nella definizione dell'ammontare stimato cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato.

Per ***valore vendita forzata*** si intende il valore di mercato decurtato di tutti gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato, comprese le incombenze della procedura.

15. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è stato stimato applicando procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda/offerta nel mercato delle compravendite di beni similari.

L'attribuzione del valore di mercato è stato attribuito a seguito degli accertamenti eseguiti, dei sopralluoghi e rilievi, considerando la vetustà, le condizioni statiche e manutentive del bene e le condizioni generali del mercato riferito al Comune di Crocetta del Montello (TV); tale valore è stato determinato sulla scorta di tutte le considerazioni precedentemente elencate, riferito alla superficie commerciale, con unità di riferimento il metro quadrato commerciale e come tipologia edilizia il valore di fabbricati residenziali.

15.1 Valore di mercato Lotto Unico

La consistenza della superficie commerciale è stata calcolata in conformità alle linee guida della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75310080720c4dca744a6019b570bea5

Provincia di Treviso; il valore unitario €/mq commerciale è stato stabilito con metodo comparativo a seguito di ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti e banche dati.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima, comprensivo della comproprietà delle parti comuni condominiali e dei patti/condizioni riportate nell'atto di acquisto, risulta pari a: **€ 1.000,00/mq**

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

Totale superficie commerciale = mq. 126,90

Valore di mercato: mq. 126,90 x €/mq 1.000,00 = € 126.900,00

15.2 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta

Per ottenere il corretto valore di vendita forzata – prezzo base d'asta, dal valore di mercato è necessario detrarre gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, che si possono così riassumere:

- Mancata attività di commercializzazione e marketing;
- Difficoltà di visionare l'immobile attualmente locato;
- Scarse garanzie sul bene;
- Maggiori imposte fiscali;
- Tempistiche maggiori per ottenere il possesso e la proprietà;
- Lavori di ordinaria manutenzione (tinteggiatura e manutenzione impianti e serramenti);
- Pagamento spese condominiali arretrate;
- Redazione pratica di SCIA a sanatoria e di variazione catastale comprensiva di sanzioni;

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753100807 2dc4dca744a6019b570bea5

Gli oneri sopra descritti comportano, a parere dello scrivente, una percentuale di riduzione pari al 20% sul valore di mercato:

Valore vendita forzata: € 126.900,00 x 0,80 = € 101.520,00

Il valore di vendita forzata dell'immobile oggetto di esecuzione **LOTTO UNICO** risulta pari ad **€ 101.520,00** arrotondato ad **€ 101.500,00 (Eurocentounmilacinquecento/00)** da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

Farra di Soligo, Lì 25 marzo 2019

Dott. Geom. Claudio Merotto

Dott. Geom. CLAUDIO MEROTTO Albo Geometri Prov. Treviso N° 1831 Farra di Soligo

16. INDICE ALLEGATI

Doc. 1) Incarico-Giuramento

Doc. 2) Localizzazione immobile

Doc.3) Ispezione ipotecaria

Doc. 4) Visura catastale

Doc. 5) Mappa catastale

Doc. 6) Planimetrie identificative

Doc. 7) Copia atto di provenienza

Doc. 8) Documentazione fotografica

Doc. 9) Scheda sintetica per ordinanza di vendita lotto unico

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753100807 2dc4dca744a6019b570bea5