STUDIO MEROTTO
Claudio & Manuela Merotto
Dottori Geometri Associati

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. 468/2019

Promossa da:

JULIET S.p.a. con sede in Siena, via Aldo Moro 13-15, quale Procuratrice di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.** con sede in Siena, Piazza Salimbeni 3, e per essa la **Cerved Credit Management S.p.a.** con sede in San Donato Milanese, via dell'Unione Europea 6/A/B, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Margherita Domenegotti e Marco Pesenti del Foro di Milano.

Contro:

N° 1 ESECUTATO

°°°°°°°°°°°°°°

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare:

Dott.ssa Alessandra Burra

°°°°°°°°°°°°°°

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#: 42a7d64af96bb3de3f5de475d7acb9e0

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. 3

6. Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli Pag. 4

7. Descrizione dell'immobile Pag. 4

8. Confini – Servitù Pag. 6

9. Potenzialità edificatoria residua Pag. 6

10. Conformità urbanistica e catastale Pag. 6

11. Abusi edilizi – Difformità – Spese Condominiali Pag. 7

12. Disponibilità dell'immobile – Formazione lotti Pag. 7

13. Consistenza immobiliare Pag. 8

14. Metodi di stima Pag. 9

14.1 Aspetti generali e criteri di stima Pag. 9

14.2 Valore di mercato – Valore vendita forzata Pag. 10

15. Valutazione dell'immobile Pag. 10

15.1 Valore di mercato lotto unico Pag. 11

15.2 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta Pag. 11

16. Indice allegati Pag. 12

oooooooooooooo

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#: 42a7d64af96bb3de3f5de475d7acb9e0

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. 648/2019, con provvedimento del 08/07/2021 del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra e prestazione del giuramento in forma telematica in data 20/07/2021.

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 13 gennaio 2022 è stata spedita alle Parti tramite Pec e raccomandata copia della bozza di 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 Ponzano Veneto (TV) ed ha inoltre eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione in data 16/12/2021 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#: 42a7d64af96bb3de3f5de475d7acb9e0

3. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'

Trattasi di un appartamento al piano secondo e terzo con cantina e garage al piano interrato sito in comune di Ponzano Veneto (TV) Via Sant'Andrà n. 32/a, facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Belvedere", servito da strada pubblica.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto d'esecuzione è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ponzano Veneto (TV), Sez. C, Foglio 5, mappale 757 Sub. 68, via Sant'Andrà, Piano 2° e 3°, Cat. A/2, classe 2, vani 5,5, Rc. € 624,91 e mappale 757 Sub. 41, via Sant'Andrà, Piano S1, Cat. C/6, classe U, mq. 28,00, Rc. € 72,30. 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. L'area coperta e scoperta su cui è stato eretto l'intero fabbricato di cui le porzioni in oggetto fanno parte, è identificata al catasto terreni del comune di Ponzano Veneto al foglio 26, mappale 757, ente urbano di mq. 1560.

L'intestatario catastale degli immobili sopra descritti e oggetto di esecuzione, è il Sig. Esecutato, a seguito dell'atto di compravendita Notaio Luigi Manganiello di Silea (TV) in data 03/09/2015 Rep. n. 748 Raccolta n. 645.

5. ATTO DI PROVENIENZA

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

che atto di compravendita Notaio Luigi Manganiello di Silea (TV) in data 03/09/2015 Rep. n. 748 Raccolta n. 645, registrato a Treviso il 28/09/2015 al

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a7d64af96bb3de3f5de475d7acb9e0

n. 13296 serie T, il Sig. Esecutato acquistava la piena ed intera proprietà dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ponzano Veneto (TV), Sez. C, Foglio 5, mappale 757 Sub. 68, via Sant'Andrà, Piano 2° e 3°, Cat. A/2, classe 2, vani 5,5, Rc. € 624,91 e mappale 757 Sub. 41, via Sant'Andrà, Piano S1, Cat. C/6, classe U, mq. 28,00, Rc. € 72,30.

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. L'area coperta e scoperta su cui è stato eretto l'intero fabbricato di cui le porzioni in oggetto fanno parte, è identificata al catasto terreni del comune di Ponzano Veneto al foglio 26, mappale 757, ente urbano di mq. 1560.

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 29/09/2015 – Registro particolare 19418 Registro generale 27477 – Pubblico ufficiale: Notaio Luigi Manganiello Rep. 748/645 del 03/09/2015 – atto di compravendita.

2- iscrizione contro del 29/09/2015 – Registro particolare 4613 Registro generale 27478 – Pubblico ufficiale: Notaio Luigi Manganiello Rep. 749/646 del 03/09/2015 – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

3- trascrizione contro del 14/11/2019 – Registro particolare 31175 Registro generale 44457 – Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso, Rep. 8389 del 08/10/2019 – Verbale di pignoramento immobili.

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a7d64af96bb3de3f5de475d7acb9e0

Trattasi di un appartamento al piano secondo e terzo con cantina e garage al piano interrato sito in comune di Ponzano Veneto (TV) Via Sant'Andrà n. 32/a, facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Belvedere", servito da strada pubblica.

L'appartamento è così composto: piano secondo (altezza ml. 2,70) con locali ad uso ingresso-cucina-soggiorno, bagno, camera matrimoniale, disobbligo e due terrazze esterne con accesso da scale e ascensore condominiali e al piano terzo (altezza media ml. 1,95) due camere e un ripostiglio con accesso da scala a chiocciola interna ; oltre al locale garage e cantina al piano interrato, (altezza ml. 2,30), con accesso da rampa esterna 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. 35 comprensivi di isolamento, 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 sempre in latero-cemento, con sovrastante impermeabilizzazione e manto di tegole in cemento. La pavimentazione dell'intero piano secondo è costituita da piastrelle in ceramica, mentre per il piano terzo in materiale plastico (linoleum), l'intero edificio è finito internamente ed esternamente con intonaco a civile tinteggiato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera singola e le persiane in pvc, l'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia autonoma a metano (Sile) e termosifoni lamellari disposti in ogni locale, l'impianto elettrico è comprensivo di salvavita e conforme alla Legge 46/90, le porte interne sono

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a7d64af96bb3de3f5de475d7acb9e0

in legno tamburato con portoncino d'ingresso blindato; il locale garage-cantina è costituito da muratura portante in laterizio, pavimento in piastrelle di ceramica, solaio in latero cemento, portone in lamiera, ed impianto elettrico per la sola illuminazione.

***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 757 Sub. 68, confina al piano secondo e terzo col Sub. 29, Sub. 9, Sub. 28 e muri esterni, mentre i locali ad uso garage-cantina identificati col mappale 757 Sub. 41, confina coi Sub. 9, Sub. 40 e con muri perimetrali, 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.

9. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Verificata la normativa urbanistica attualmente in vigore, ed in particolare le Norme di Attuazione (NTA) del Comune di Ponzano Veneto, 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.

10. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica-edilizia e dalla verifica di

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a7d64af96bb3de3f5de475d7acb9e0

corrispondenza effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Ponzano Veneto (TV), risulta che gli immobili di cui le porzioni oggetto di stima fanno parte, sono state edificate con i seguenti permessi:

- concessione edilizia n. 2483 del 11/09/1992;
- concessioni in variante n. 2557 del 17/11/1992 e n. 2557 del 02/03/1994;
- concessione in sanatoria (condono) per sottotetto n. 2283/95 del 06/06/1996;
- abitabilità rilasciata in data 26/05/1994 n. 2557.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale, lo scrivente accertava che vi è piena corrispondenza tra le schede catastali depositate in catasto e lo stato di fatto rilevato.

11. ABUSI EDILIZI – DIFFORMITA'- SPESE CONDOMINIALI

Alla data del sopralluogo, e dalla verifica della documentazione esistente non sono stati riscontrati abusi edilizi.

Relativamente alle spese condominiali, su specifica richiesta dello scrivente, l'amministratore condominiale ha comunicato che il totale delle spese insolute alla data del 31/12/2021 è pari ad € 1.691,76.

12. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – FORMAZIONE LOTTI

Le unità immobiliari costituite da appartamento sito al piano secondo e terzo con garage e cantina al piano interrato, oggetto della presente perizia, sito in Comune di Ponzano Veneto (TV), via Sant'Andrà n. 32/A, risultano occupate dal Sig. Esecutato, e sono state acquistate coi benefici della 1° casa.

Pur trattandosi di porzioni di fabbricato suddivise e ben definite (appartamento e garage-cantina), aventi valore commerciale autonomo, le stesse sono sono legate da norme edilizie-urbanistiche che, nel caso specifico, prevedono l'obbligo per ogni alloggio di avere un posto auto coperto; si

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a7d64af96bb3de3f5de475d7acb9e0

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: **appartamento piano 2° e 3°)** ingresso-soggiorno-cucina mq. 21,00, bagno mq. 5,00, camera matrimoniale mq. 14,00, disobbligo mq. 2,50, camera singola mq. 23,00, camera singola mq. 12,50, ripostiglio mq. 4,50 = **mq. 82,50 (superficie interna netta app. piano 2° e 3°);** locale ad uso garage piano interrato = **mq. 21,50;** locale ad uso cantina piano interrato = **mq. 6,50;** n. 2 terrazze esterne piano 2° = **mq. 5,60.**

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. 104,00 (superficie esterna lorda appartamento piano 2° e 3°); mq. 31,00 (superficie esterna lorda garage-cantina piano interrato); mq. 7,15 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 p.2° e 3°mq.104,00 - rapp. mercantile 1,00 = m**q. 104,00**

S.E.L. terrazze esterne mq. 7,15 – rapp. mercantile 0,30 = **mq. 2,15**

S.E.L.garage-cantina piano S1 mq.31,00 rapp. mercantile 0,50 = **mq. 15,50**

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: mq. 121,65

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a7d64af96bb3de3f5de475d7acb9e0

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 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, la tipologia costruttiva non conforme alla normativa sismica, la costruzione degli impianti tecnologici non conformi alle norme vigenti, 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

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a7d64af96bb3de3f5de475d7acb9e0

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 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

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a7d64af96bb3de3f5de475d7acb9e0

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 Ponzano Veneto (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 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: **€ 700,00/mq**

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

Totale superficie commerciale = mq. 121,65

Valore di mercato: mq. 121,65 x €/mq 700,00 = € 85.155,00

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;

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a7d64af96bb3de3f5de475d7acb9e0

- 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;

Gli oneri sopra descritti comportano, a parere dello scrivente, una percentuale di riduzione pari al 25% sul valore di mercato:

Valore vendita forzata: € 85.155,00 x 0,75 = € 63.866,25

Il valore di vendita forzata dell'immobile oggetto di esecuzione **LOTTO UNICO** risulta pari ad **€ 63.866,25** arrotondato ad **€ 64.000,00 (Eurosessantaquattromila/00)** da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

Farra di Soligo, Lì 28 gennaio 2022

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 e atto di provenienza

Doc. 5) Mappa catastale e planimetrie identificative

Doc. 6) Documentazione fotografica

Doc. 7) Scheda sintetica per ordinanza di vendita lotto unico

Firmato Da: MEROTTO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a7d64af96bb3de3f5de475d7acb9e0