arch. Domenico Rocco
via Botteniga, 40 - 31100 - Treviso
Tel./Fax: 0422.432912 – cell. 335 8263701 - arch.rocco@email.it - PEC: domenico.rocco@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.N. 99/2014 Data udienza: 04/04/18

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Alessandra BURRA

*****

Promossa da:

[redacted]

contro:

ESECUTATO n.1

*****

INDICE

A) - PREMESSA 2
B) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 2
C) - RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. 3
C.1.- VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C. 3
C.2.- IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI 4
C.3.- PROPRIETA' 4
C.4.- DIVISIBILITA' DEI BENI 5
C.5.- DATI CATASTALI 5
C.6.- CONFINI 5
C.7.- PROVENIENZA 6
C.8.- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 6
C.8.1. Trascrizioni a carico 6
C.8.2. Iscrizioni a carico 7
C.9.- DESCRIZIONE DEL BENE 7

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b4408f6a86da13d883f084e5d126af

C.10.- STATO DI OCCUPAZIONE 9
C.11.- SERVITÙ 10
C.12.- RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA 10
C.13.- ONERI CONDOMINIALI 11
C.14.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE 11
C.13.1. Procedimento sintetico comparativo 11
C.13.2. Procedimento per capacità reddituale 15
C.15.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE 16
C.16.- CERTIFICAZIONE ENERGETICA 16
ALLEGATI: 17

*****

A) - PREMESSA

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Alessandra Burra, in data 25/09/17 nominava il sottoscritto Domenico Rocco, residente in Treviso via Botteniga n.40, iscritto all'ordine degli Architetti di Treviso al n. 122 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Treviso al n. 27, quale esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe fissando l'udienza del 30/10/17 alle ore 10,00 per la comparizione avanti a sé del sottoscritto per la prestazione del giuramento.

*****

B) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 16 gennaio 2018, previo accordi presi con il custode del compendio immobiliare, veniva eseguito sopralluogo nel corso del quale veniva effettuato rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b44087da86da13d883f084e5d126af

all'espletamento dell'incarico si rendevano necessari:

- accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizi Catastali per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle visure e delle planimetrie relative all'immobile;
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine della verifica delle formalità pregiudizievoli, a carico dell'esecutato, successive alla documentazione depositata;
- accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso per accesso agli atti, successiva loro verifica e ritiro copia delle pratiche edilizie assentite.

Eseguiti gli accertamenti e verifiche necessarie lo scrivente ha provveduto a redigere l'elaborato peritale e ad inviarne copia alle Parti ed al Custode Giudiziario per le eventuali osservazioni.

*****

C) - RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 bis DISP. ATT. C.P.C.

C.1.- VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI ex art. 567 c.p.c.

Nel fascicolo d'ufficio sono presenti i seguenti documenti:

a. Certificato ipotecario aggiornato al 03/09/2014

b. atto di pignoramento ex art. 492 cod. proc. civ. notificato in data 11/02/2014

c. visura storica per immobile del 20/06/2014

- mancano atto di provenienza e planimetrie catastali

I documenti mancanti sono allegati alla presente relazione.

L'ulteriore verifica è stata eseguita in data 08/11/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizi Catastali ed in data 02/03/2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4944087ea86da13d883f8084e5f126af

*****

C.2.- IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Civile abitazione posta al piano quarto di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Nordend" sito in Treviso viale della Repubblica civici 189/191, avente n. 6 piani fuori terra.

Al piano terra sono ubicati i box auto, i magazzini ed i vani tecnici comuni.

I beni immobili pignorati sono identificati catastalmente nella nota di trascrizione come segue:

COMUNE DI TREVISO

N.C.E.U. – Sezione C Foglio 5°

Per l'intero

m.n. 1170 sub 56 viale della Repubblica, cat. A/2, cons. vani 5

m.n. 1170 sub 34 viale della Repubblica, cat. C/6

I beni sopra elencati risultano, alla data odierna, a seguito della variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, così catastalmente censiti:

COMUNE DI TREVISO

N.C.E.U. – Sezione C Foglio 5°

m.n. 1170 sub 56 viale della Repubblica, p. T-4-6, cat. A/2, cl 3, vani 5, Sup. Catast. m^2 115, R.C.€. 464,81

m.n. 1170 sub 34 viale della Repubblica, p. T, cat. C/6, cl 7, cons. m^2 17, Sup. Catast. m^2 17 R.C.€. 96,58

*****

C.3.- PROPRIETA'

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. C Fg 5° m.n. 1170 sub 56 e sub 34

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b44087da86da13d883f084e5d126af

risultano catastalmente intestati per l'intero:

- ESECUTATO n.1

residente all'estero.

*****

C.4.- DIVISIBILITA' DEI BENI

Trattandosi di un appartamento sito al piano quarto del condominio e del relativo garage al piano terra, non è proponibile una vendita frazionata del compendio.

*****

C.5.- DATI CATASTALI

COMUNE DI TREVISO

N.C.E.U. – Sezione C Foglio 5°

m.n. 1170 sub 56 viale della Repubblica, p. T-4-6, cat. A/2, cl 3, vani 5, Sup. Catast. m^2 115, R.C.€. 464,81

m.n. 1170 sub 34 viale della Repubblica, p. T, cat. C/6, cl 7, cons. m^2 17, Sup. Catast. m^2 17 R.C.€. 96,58

*****

C.6.- CONFINI

Per l'appartamento m.n. 1170 sub 56 in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord muri perimetrali
- Est proprietà di terzi
- Sud vano scala comune e muri perimetrali
- Ovest muri perimetrali

Per il garage m.n. 1170 sub 34 in senso orario procedendo da nord sono:

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b44087da86da1bd883f084e5f126af

- Nord muri perimetrali
- Est unità di terzi
- Sud unità di terzi
- Ovest unità di terzi

*****

C.7.- PROVENIENZA

Il bene è pervenuto all'esecutato per l'intero e con diritto alle parti comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del C.C.(ingresso, corridoio, vano scala ed area esterna) in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita in data 26 maggio 2010 rep. 61451 a rogiti notaio Lorenzo Ferretto di Treviso registrato a Treviso il giorno 3 giugno 2010 al n. 10283 e trascritto nei RR.II. di Treviso il 4 giugno 2010 ai n.ri 19859RG/12107RP.

*****

C.8.- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla verifica dei certificati ipocatastali prodotti dal creditore procedente, aggiornati al 03 settembre 2014 e dalle visure esperite dal sottoscritto in data 02 marzo 2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare si sono riscontrate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

C.8.1. Trascrizioni a carico

- Trascrizione in data 01/04/2014 n.ri 8222 RG/5998 RP.

Verbale di pignoramento immobili del 14/02/2014 repertorio N. 1174 Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso il 01/04/2014 n.ri 8222 RG/5998 RP. Pignorati il M.N. 1170 sub. 56 e M.N. 1170 sub.34, della

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4044087da86da12d883f084e5b126af

Sezione C foglio 5° per l'intera proprietà, contro l'ESECUTATO, a favore di [redacted]

C.8.2. Iscrizioni a carico

- Iscrizione in data 04/06/2010 n.ri 19860 RG/4435 RP.

Ipoteca volontaria per €. 252.000,00.= capitale €. 140.000,00= derivante da contratto di mutuo del 26 maggio 2010 rep. 61452/16407 notaio Ferretto Lorenzo di Treviso, iscritta nei RR.II. di Treviso il 04/06/2010 n.ri 19860 RG/4435 RP. Ipotecati il M.N. 1170 sub. 56 e M.N. 1170 sub.34, della Sezione C foglio 5° a favore di VENETO BANCA SpA.

*****

C.9.- DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare, di cui l'unità residenziale fa parte è situato a nord del centro urbano di Treviso da cui dista circa Km. 1,5; si compone di due corpi di fabbrica a forma rettangolare, collegati tra loro da n. 2 vani scala, fronteggianti viale della Repubblica ed aventi le seguenti caratteristiche costruttive:

- piano terra nel quale sono ubicati i box auto ed i magazzini nonché i vani comuni (vano contatori e centrale termica).
- n. 5 piani fuori terra, serviti da due vani scala ed impianto di ascensore a servizio rispettivamente delle unità poste ad est e ad ovest, con complessive n. 35 unità abitative.
- La copertura del corpo fronte strada è a quattro falde mentre quella del corpo di fabbrica retrostante è a terrazzo.

L'accesso da viale della Repubblica immette nell'area scoperta adibita a parcheggio e viabilità d'accesso ai box auto.

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b44087fa86da10d883f084e5b126af

L'abitazione, ubicata al piano 4° lato ovest del corpo retrostante risulta essere in fase di ultimazione della ristrutturazione: - ai vecchi pavimenti è stato sovrapposto un pavimento prefinito in laminato tipo legno sbiancato, al pavimento del bagno sono state applicate piastrelle di grandi dimensioni (60x60), il rivestimento del bagno fino ad altezza di ml. 1,30 è stato realizzato con piastrelle aventi dimensioni di cm. 30x60 e finto mosaico; - i serramenti sia interni che esterni sono stati sostituiti dotando quelli esterni di guarnizioni di tenuta e vetrocamera con apertura ad anta e ribalta; - l'impianto elettrico non è stato ultimato e risulta mancante di frutti e placche; - pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati con esclusione della seconda camera a causa della presenza sul soffitto di segni di muffa dovuti a perdite dalle tubazioni del bagno dell'abitazione sovrastante.

Nel bagno è stata installata la vasca, sono stati predisposti tutti gli scarichi compreso quello per la lavabiancheria ma mancano i sanitari.

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, n. 2 camere, una stanza pluriuso ed un bagno; vi sono inoltre n. 2 terrazzi dei quali uno di pertinenza della sola cucina ed un secondo cui si accede sia dal soggiorno che dalla cucina.

La superficie coperta lorda dell'unità abitativa è di circa m^2 111,00 con le murature di tamponamento prospettanti a nord ed ovest verso l'esterno, a sud in comunione con vano scala comune e verso ampio cavedio interno, ad est in comunione con proprietà di terzi.

Dal vano scala comune si accede all'ingresso (m^2 8,40) che disimpegna la zona giorno composta da cucina (m^2 13,34) e soggiorno/pranzo (m^2 24,00) dai quali si accede ai terrazzi (m^2 1,75 e m^2 7,09) posti sul fronte ovest.

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b44087ca86da13d883f8084e5b126af

La zona notte è composta da disimpegno (m^2 7,15), bagno (m^2 6,44), camera doppia (m^2 16,50), seconda camera (m^2 12,74) e stanza pluriuso (mq^2. 7,68).

Al piano terra sono ubicati il garage di m^2 17,32 (lordi m^2 19,20) avente pavimento in cemento lisciato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, portone metallico a due battenti; l'altezza è di ml. 2,56.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

Abitazione:	*mq. 111,00*	*x coeff. 1,00*	=	*mq. 111,00*
Terrazze:	*mq. 8,84*	*x coeff. 0,30*	=	*mq. 2,65*
Garage:	*mq. 19,20*	*x coeff. 0,50*	=	*mq. 9,60*
Superficie commerciale complessiva				**mq. 123,55**

La struttura del fabbricato è in telaio di cemento armato con muratura di tamponamento in laterizio intonacato e rifinito in "graffiato" tipo Settef, solai in latero-cemento, tetto con copertura piana.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato; i corpi radianti sono in acciaio.

Lo stato conservativo, considerato lo stato d'avanzamento dei lavori di ristrutturazione, il tipo di finiture adottate, pur se non ultimate, è da ritenersi molto buono.

*****

C.10.- STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava **libera**.

*****

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4844087fa86da13d883f084e5d126af

C.11.- SERVITÙ

L'intero fabbricato in condominio, cui appartengono le unità oggetto di perizia, è interessato dalle seguenti servitù:

- di passaggio per pedoni e veicoli a favore del m.n. 35/a (ora m.n.1283) Sez. C Fg. 5 da esercitarsi sulla larghezza di m. 5 lungo il lato sud-ovest del m.n. 35/b (ora m.n.1170);
- i proprietari del suddetto mappale 35/a si sono riservati la possibilità di edificare fino alla distanza di m. 6 dal confine di proprietà;
- di passaggio per pedoni e veicoli a favore del m.n. 35/b (ora m.n.1170) sulla parte terminale del m.n. 35/a (ora m.n.1283) che immette in via San Francesco di Sales.

C.12.- RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA

L'area dove insiste l'immobile viene classificata nel PRG vigente come Zona Territoriale Omogenea "B" – sottozona "B2" comprendente "insediamenti esistenti di formazione moderna caratterizzata da edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino e visibili dalla strada."

L'immobile di cui fa parte la porzione oggetto della presente perizia è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Treviso dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 7/30-63 del 16/09/1963
- Certificato di Abitabilità pratica 316/64 in data 01 marzo 1965

Per le difformità prospettiche rispetto alla licenza originaria è stata fatta istanza, in data 13/11/1986 prot. n. 44084, cui ha fatto seguito il rilascio di:

- Concessione in sanatoria n. 7109/85 del 27 ottobre 1994

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b44087da86da13d883f0084e5b126af

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati all'ultimo titolo autorizzativo.

*****

C.13.- ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, risulta che a seguito del bilancio consuntivo relativo all'anno 2016 l'esecutato risulta avere un insoluto di €. 4.354,02 mentre per l'esercizio 2017 la previsione è di €. 2.290,86 e così per un totale di €. 6.644,88.

*****

C.14.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione avviene per comparazione di beni similari della stessa zona, dell'andamento attuale del mercato immobiliare generale ed in particolar modo locale, della particolare ubicazione dell'unità immobiliare.

Tale valore **sarà ricercato attraverso due diversi procedimenti estimativi**.

Il primo procedimento si basa sul **confronto diretto** del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui siano noti i prezzi.

Il secondo procedimento si fonda **sulla capacità reddituale** del bene.

C.13.1. Procedimento sintetico comparativo

Una prima ricerca è stata indirizzata verso le principali fonti informative di carattere ufficiale oggi disponibili, in merito alle quotazioni di beni immobili assimilabili a quello di stima.

Una seconda ricerca ha puntato ad acquisire dati tecnico-economici di carattere puntuale relativi a beni immobili proposti in vendita ed aventi

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b44087da86da13d883f8084e5d126af

caratteristiche posizionali ed edilizie simili al bene in esame.

A) - Dati desunti da fonti informative di carattere ufficiale

Il primo indirizzo di ricerca ha riguardato le quotazioni immobiliari fornite da "fonti indirette", anche chiamate "fonti accreditate".

Le fonti consultate sono:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- l'Osservatorio Immobiliare Urbano FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali);
- la rivista tecnica "Il Consulente Immobiliare";
- la pubblicazione "Osservatorio Immobiliare" del Gruppo Tecnocasa.

Dall'analisi dei valori espressi dall'osservatorio della banca dati quotazioni immobiliari (OMI) relative al 1° semestre dell'anno 2017 per il territorio di Treviso espone per le abitazioni del tipo economico, allo stato conservativo "normale", valori minimo e massimo varianti da €./mq. 1.350,00 a €./mq.1.550,00 mentre per le autorimesse il valore a mq. lordo per lo stato conservativo "normale" varia da €./mq. 1.050,00 a €./mq. 1.550,00.

Con provvedimento del 27/07/2007 l'Agenzia delle Entrate ha dato attuazione al disposto del comma 307 della legge 27/12/2006 n. 296 in merito ai criteri per la determinazione del *"valore normale"* dei fabbricati.

La fonte di riferimento per il calcolo di detto valore è individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Al punto 1.2. l'allegato al provvedimento riporta testualmente: "*.... Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri*

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b44087da86da12d883f084e5b126af

quadri risultante dal certificato catastale .... ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile".

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\textit{Valore normale unitario} = Val\ OMI_{MIN} + (Val\ OMI_{MAX} - Val\ OMI_{MIN}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$$

Categoria A/2 m.n. 1170 sub 56 di mq. 115

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,5	0,5	€ 1.350,00	€ 1.550,00	€ 1.450,00	€ 166.750,00

Categoria C/6 m.n. 1170 sub 34 di mq. 17

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
Valore Min	Valore Max	unitario	c*mq
		(a+b)/2	
€ 1.050,00	€ 1.550,00	€ 1.300,00	€ 22.100,00

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b44087da86da13d883f084e5f126af

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

€. (166.750,00+ 22.100,00) = €. 188.850,00

Si deve però tener conto della vetustà dell'intero complesso (edificato negli anni 1963-1964 e reso agibile nel marzo del 1965).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,805 ottenendo:

€. 188.850,00 x 0,805 = €. 152.024,25

- Dati desunti da indagini dirette

Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di beni immobili ubicati in zone similari del Comune di Treviso e dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene oggetto di stima.

Operatori immobiliari e privati in zona propongono unità residenziali a valori a metroquadro varianti da €. 1.250,00 a €. 1.450,00 per l'usato abitabile.

Qualora si adottassero in un calcolo finalizzato alla individuazione del "*più probabile valore di mercato*" i **"valori di offerta"**, cioè di "*immobili attualmente in vendita*", si **utilizzerebbe un valore sovrastimato del c.d. margine di trattativa**, essendo - come noto - il prezzo di offerta superiore a quello della compravendita di una percentuale oscillante tra il 10 e il 15%; ne consegue che il valore medio a metroquadro sopra determinato di €. 1.350,00 va modificato in €. 1.147,50.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4944087da86da13d883f8084e5d126af

$Vm = p_i * q_i$

dove:

p_i = valore unitario

q_i = consistenza del bene.

€/mq 1.147,50 x mq. 123,55 = €. 141.773,62

Mediando i due valori si ottiene:

€. (152.024,25 + 141.773,62)/2 = **€. 146.898,93**

C.13.2. Procedimento per capacità reddituale

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del valore medio di locazione in zona che corrisponde a €. 5,10/mq/mese che corrisponde ad un reddito presunto pari a €. 7.560,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfitto, ecc. quantificabili in €. 2.268,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 5.292,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

Vm = R / r

in cui:

Vm = valore di mercato

R = reddito

r = saggio di fruttuosità

Vm = €/anno 5.292,00 / 3,9% = €. 135.692,30

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

€./mq. (146.898,93 + 135.692,30)/2 = €./mq. 141.295,61

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 140.000,00.**

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b44087da86da12d883f084e5d126af

*****

C.15.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 126.000,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della "vendita forzata", la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l'aggiudicazione si ritiene utile determinare un "Valore di Realizzo" mediante una riduzione del 30% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€. (126.000,00 – 37.800,00) = €. 88.200,00

Valore dal quale va detratto l'importo corrispondente alle due ultime annualità delle spese condominiali non corrisposte:

€. (88.200,00 – 6.644,88) = €. 81.555,12

Considerato inoltre che per il completamento della ristrutturazione necessita provvedere alla fornitura e posa in opera dei sanitari, dei frutti e placche dell'impianto elettrico, della tinteggiatura di una camera, si dovrà tener conto di una spesa di circa €. 4.000,00; ne consegue che il valore dell'unità oggetto della presente perizia risulta pari a €. 78.555,12.

Per cui arrotondando si stima:

VALORE DEL LOTTO €. 78.000,00 (eurosettantottomila/00)

*****

C.16.- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e successive

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b44087da86da19d883f084e5b126af

modificazioni si precisa che l'immobile è stato edificato in data anteriore all'entrata in vigore del D.Lgs. quindi era sprovvisto di certificazione energetica.

Treviso, 03/03/2018

L'Esperto Stimatore

arch. Domenico Rocco

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI TREVISO — DOMENICO ROCCO — ARCHITETTO

ALLEGATI:

1 -	Dati esecutato
2 -	Atto di provenienza
3 -	Documentazione fotografica
4 -	Visura catastale
5 -	Estratto di mappa
6 -	Planimetrie catastali
7 -	Ispezione ipotecaria al 01/03/2018
8 -	Licenza Edilizia e Agibilità
9 -	Tavole di Progetto
10 -	Concessione in sanatoria
11 -	Rilievo unità immobiliare
12 -	Estratto P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione
13 -	Estratto spese condominiali
14 -	Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare
15 -	Borsino Immobiliare
16 -	Scheda per vendita

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAREC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b44087da86da12d883f0084e5b126af