

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 289/2018

Integrazione alla relazione del Perito Estimatore.

La sottoscritta arch. Franca Bertok, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominata per la redazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. in data 01/04/2020; prestava giuramento telematico in data 09/04/2020.

In data 09/07/2020 si svolgeva il primo sopralluogo, e successivamente, a seguito dei rinvii dovuti al periodo pandemico, depositava nei termini la relazione peritale in data 04/06/2021, che si richiama per le parti non integrate.

In data 21/06/2023 il GE disponeva l'integrazione alla perizia di stima per l'indicazione del valore dell'intero compendio pignorato; la scrivente contattava immediatamente il Custode al fine di effettuare un sopralluogo di verifica del bene oggetto di esecuzione per constatare lo stato dei luoghi visti i tre anni trascorsi dal primo sopralluogo. Il custode sentiti gli esecutati concordemente fissava il sopralluogo in data 26/06/2023 nel corso del quale si constatava il normale deperimento dato dall'uso del bene senza modifiche o alterazioni dei luoghi; si eseguiva il rilievo fotografico di aggiornamento.

Durante il sopralluogo il Soggetto "2" mi riferiva che in data 24/01/2022 era stata sostituita la caldaia precedente, di cui si è potuta verificare la presenza del libretto caldaia con numero di registrazione e che era stato sostituito anche l'impianto di allarme. Alla vista delle facciate esterne si evidenzia il perdurare dello sfogliamento delle pitture sull'intradosso inferiore del terrazzino a piano primo, già presente nel primo sopralluogo.

Si procede pertanto all'aggiornamento della valutazione del compendio previa



verifica dei gravami, delle variazioni urbanistiche intercorse dalla prima relazione peritale e considerate le mutate condizioni di vendita: quota di piena proprietà e condizioni economiche del mercato immobiliare.

AGGIORNAMENTO TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione in data 25/05/2018 n.ri 17966/12860

Verbale di pignoramento immobili del 04/05/2018 rep. 3841 Tribunale di Treviso (TV), pignorata la quota di ½ della piena proprietà di Catasto Fabbricati, Mogliano Veneto, Sez. A, Fg. 4, MN 590, sub. 7 – sub. 11 a favore di Soggetto “3” contro Esecutato “1”.

Trascrizione in data 15/02/2023 n.ri 5564/3981

Verbale di pignoramento immobili del 17/01/2023 rep. 357 Tribunale di Treviso (TV), richiedente Soggetto “6”, a favore di Soggetto “7” contro Esecutato “1” e Soggetto “2”. Pignorata la piena proprietà di Catasto Fabbricati, Mogliano Veneto, Sez. A, Fg. 4, MN 590, sub. 7 – sub. 11.

Iscrizioni

Iscrizione in data 14/03/2006 n.ri 12130/2963

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto rep.n. 107821/23643 del 03/03/2006 a favore di Soggetto “4” contro Esecutato “1” e Soggetto “2”, ipoteca € 405.000,00 capitale € 225.000,00 spese € 180.000,00 durata 25 anni. Ipotecata la piena proprietà di Catasto Fabbricati, Mogliano Veneto, sez. A, fg. 4, MN 590 - sub. 7 - sub. 11.

Iscrizione annotazione di surrogazione in data 11/12/2013 n. 35727/5828 con atto Notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto in data 02/12/2013 rep.n. 122591/32565 a favore di Soggetto “4” contro Esecutato “1” e Soggetto “2” per la



quota di proprietà di ½ ciascuno.

Iscrizione in data 11/04/2013 n.ri 11489/1464

Ipoteca giudiziale concessa a garanzia di decreto ingiuntivo Tribunale di Treviso rep.n. 821/13 del 15/03/2013 a favore di Soggetto "5" contro Esecutato "1" totale € 114.319,09 capitale € 112.673,09. Ipotecata la quota di ½ di Catasto Fabbricati, Mogliano Veneto, sez. A, fg. 4, MN 590 - sub. 7 - sub. 11.

Iscrizione in data 22/09/2021 n.ri 38113/6109

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo rep.n. 3401/11321 del 21/09/2021 a favore di Soggetto "8" contro Esecutato "1" totale € 1.376.087,04 capitale € 688.043,52. Ipotecata la quota di ½ di Catasto Fabbricati, Mogliano Veneto, sez. A, fg. 4, MN 590 - sub. 7 - sub. 11.

Aggiornamento destinazione urbanistica

Successivamente al deposito della relazione peritale (2021) nel Comune di Mogliano Veneto è stato adottato il P.I. con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 22.07.2021 corredato dalle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) e successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 30.06.2022. Attualmente l'edificio si trova in zona definita C1.2 - art. 26 delle NTO, ambiti di urbanizzazione consolidata caratterizzati dalla presenza di tessuto edilizio non completamente saturo e dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq. Nelle zone C1.2 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019.



Aggiornamento alla valutazione

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica (es. Banca d'Italia, Tecnoborsa, ecc.), evidenzia una prevalenza di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con previsione delle quotazioni attese in calo, dopo un periodo post pandemia di proiezioni in positivo; il permanere dell'andamento delle vendite di abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito con diminuzione di acquisti finanziati da mutuo.

Dalle analisi congiunturali risulta che il divario fra prezzo offerto e domandato rimane la causa prevalente di interruzione del processo di acquisto.

Le prospettive del mercato indicano un peggioramento influenzato dall'aumento dei tassi di interesse, dalla guerra in Ucraina, dai rincari dei beni energetici e dalla maggiore sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico.

Per la valutazione del valore del bene si è fatto riferimento all'andamento del mercato immobiliare per la zona in cui l'alloggio è inserito; sono state interpellate agenzie di intermediazione immobiliare di consolidata presenza nel territorio; sono state fatte le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su nuove abitazioni (Mogliano Veneto, 2° semestre 2022) correlati alla fattispecie in esame che indicano un valore a mq tra € 1.050 e € 1.300 (in calo rispetto ai valori del 2021 indicati in precedente relazione peritale che oscillavano tra € 1.250 e € 1.600); si sono analizzati i valori attuali del Borsino Immobiliare che nella frazione di Campocroce di Mogliano Veneto, per abitazioni di fascia media, indicano un valore tra €/mq 1.012 e € 1.214.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova,



dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile che nella fattispecie è di buona qualità, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche a cui l'acquirente guarda, nel momento storico attuale, con attenzione dopo l'interferenza delle norme per le varie agevolazioni quali ecobonus, superbonus 110%, bonus facciate, che sono intervenute dopo la stesura della prima relazione peritale e che nell'immobile in particolare non sono state usufruite, conseguentemente ipotizzo che il bene oggetto di perizia si può attualmente collocare in una fascia di media qualità energetica.

In considerazione di quanto sopra descritto e per le condizioni di manutenzione verificate nel corso del secondo sopralluogo che evidenziano come il bene sia stato mantenuto con costanza, viene adottato un valore di 1.300,00 €/mq da cui:

superficie commerciale mq 170,80 x €/mq 1.300,00 =	222.040,00 €
spese per regolarizzazioni urbanistiche/catastali	- 2.500,00 €
valore	219.540,00 €
deprezzamento per vendita all'asta -20%	- 43.908,00 €
valore stimato per l'intero	175.632,00 €
arrotondato a base d'asta a	176.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA – proprietà 1/1

Prezzo base d'asta piena proprietà € 176.000,00 (euro centosettantaseimila/00)

ELENCO ALLEGATI

2. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi di pubblicità

immobiliare:

- due elenchi note, due ispezioni ipotecarie.

5. Comune di Mogliano Veneto:

- estratto PI;



- estratto tavola comparativa PI e legenda.

9. Scheda:

- aggiornamento scheda elenco nominativi.

Tanto riferisce la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 03/07/2023

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok

