

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 57/2023**

**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.; prestava giuramento telematico in data 13/12/2023. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 12/06/2024. In data 03/04/2024 si svolgeva il sopralluogo giudiziale alla presenza del custode, dell'operatore tecnico per l'apertura della porta di ingresso dell'appartamento e del garage, senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico e fotografico.

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

**Unico lotto di vendita – piena proprietà di un appartamento, garage e cantina.**

Il bene, situato a Meduna di Livenza (TV), è costituito da un appartamento a piano secondo con garage e cantina a piano seminterrato del Condominio. Con diritto per la quota di 110/1000 alle parti comuni del fabbricato quali indicate all'art. 1117 e segg. del C.C. e all'art. 3 del Regolamento di Condominio. Si precisa che la zona di area scoperta contornata di colore rosso nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio è destinata ad uso esclusivo dei condomini quale area a giardino. Nell'area esterna di manovra MN 179 sono stati individuati i posti macchina, all'alloggio oggetto di esecuzione è assegnato in uso esclusivo il posto denominato "P9".

**UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

**31040 MEDUNA DI LIVENZA (TV) – via Vittorio Emanuele n. 83 – int. 9**

**Catastalmente indicato in via Postumia**

L'alloggio pignorato fa parte del fabbricato denominato "Condominio Koala" a Meduna di Livenza (TV); il fabbricato che ospita l'unità pignorata è formato da un edificio con due avancorpi di fabbrica. La parte con fronte principale su via Vittorio Emanuele presenta tre piani fuori terra (rialzato, primo e secondo); la parte retrostante presenta quattro piani fuori terra per la presenza dei garage e l'andamento discendente della strada di accesso.

Si accede all'edificio dal marciapiede lungo via Vittorio Emanuele e attraverso un vialetto che attraversa l'area scoperta condominiale si arriva al portone di ingresso; attraverso la scala comune interna si arriva al pianerottolo dell'appartamento a piano secondo. Si accede al garage con rampa in ghiaino che dalla strada conduce all'area esterna carrabile; si accede alla cantina, a piano seminterrato, attraverso la scala condominiale interna che collega i vari piani dell'edificio

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA (codice F088) SEZIONE B - FOGLIO 3

Catasto fabbricati

MN. 179 - sub. 9 - via Postumia - piano 2 - Cat. A/2 - Cl. 2 – consistenza 5 vani – RC € 438,99

MN. 179 - sub. 27 - via Postumia - piano S1 - Cat. C/6 - Cl. U – consistenza 18 mq – superficie catastale 18 mq - RC € 47,41

MN. 179 - sub. 11 - via Postumia - piano S1 - Cat. C/2 - Cl. 2 – consistenza 11 mq – superficie catastale 13 mq - RC € 22,16

Si precisa che nelle planimetrie catastali del sub. 27 e del sub. 11 è indicato "Piano terra" mentre nelle visure storiche è indicato correttamente S1; i due subalterni sono collocati a piano seminterrato.

**CONFINI DEL LOTTO**

MN. 179 - sub. 9, appartamento, secondo piano: Nord con altra unità e distacco su muro perimetrale; Est e Sud distacco su muro perimetrale; Ovest distacco su muro perimetrale, su pianerottolo di accesso e vano scale e con altra unità.

MN. 179 - sub. 27, garage, piano seminterrato: Nord con altro garage , Est distacco su muro perimetrale; Sud con altra unità; Ovest distacco su muro verso area di distribuzione condominiale e altra unità.

MN. 179 - sub. 11, cantina, piano seminterrato: Nord su area di distribuzione condominiale; Est con altra unità; Sud e Ovest distacco su muro perimetrale.

**DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

- Esecutato "1" quota di piena proprietà

Atto di compravendita Notaio Gianluca Francesco Maria Distefano di Pordenone in data 13/02/2020, Rep.n. 4639/4286, trascritto a Treviso in data 17/02/2020 ai n.ri 5508/3847. In regime di separazione dei beni.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE****Trascrizioni pregiudizievoli****Trascrizione in data 01/03/2023 n.ri 7572/5406**

Verbale di pignoramento immobili del 06/02/2023 rep. 483 Tribunale di Treviso (TV), richiedente Soggetto "2" pignorata la piena proprietà di Catasto Fabbricati, Comune di Meduna di Livenza (TV), Sez. B, Fg. 3, MN 179, sub. 9 – sub. 11 – sub. 27 a favore di Soggetto "2" contro Esecutato "1".

**Iscrizioni****Iscrizione in data 17/02/2020 n.ri 5509/794**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Gianluca Francesco Maria Distefano di Pordenone del 13/02/2020 rep.n. 4640/4287 a favore di Soggetto "2"

contro Esecutato "1". Ipoteca € 140.000,00 capitale € 80.000,00, tasso interesse 2,85%, durata 30 anni. Ipotecata la piena proprietà di Catasto Fabbricati, Comune di Meduna di Livenza (TV), Sez. B, Fg. 3, MN 179, sub. 9 – sub. 11 – sub. 27.

#### **DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO**

L'immobile si trova in zona semicentrale del piccolo comune di Meduna di Livenza (TV), a 5 km dal centro di Motta di Livenza e a 15 km da Oderzo, è situato in zona edificata prevalentemente a case unifamiliari di vecchia e nuova costruzione, qualche condominio e qualche capannone di tipo artigianale; l'area esterna è prospiciente il canale d'acqua denominato San Bellino che si immette nel fiume Livenza, poco distante. Si trova in prossimità del polo scolastico e di un parco.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Nell'atto di provenienza è allegata la certificazione A.P.E. che classifica l'edificio in classe energetica "E"; la certificazione che ha validità di dieci anni è datata 06/02/2020. Si precisa che, presumibilmente per un errore materiale, nella certificazione è indicato l'interno 7, l'alloggio oggetto di esecuzione è interno 09 come indicato nell'atto di provenienza stesso.

Il lotto è costituito da:

- Appartamento a piano secondo (superfici interne indicate come descrittori della consistenza), altezza ml 2,75: ingresso ( mq 6,78), soggiorno (mq 20,12), terrazza 1 (mq 5,15), cucina (mq 8,90), terrazza 2 (mq 3,40), disimpegno (mq 3,70), camera 1 (mq 17,20), camera 2 (mq 12,37), bagno (mq 5,60); superficie lorda mq 86,70;
- Garage per un'automobile a piano seminterrato: altezza ml 2,20: vano (mq 14,95), superficie lorda di mq 17,15;
- Cantina a piano seminterrato: altezza ml 2,20, vano (mq 12,80), superficie lorda di mq 15,50.

**DIMENSIONI**

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento	86,70	1,00	86,70
Terrazze	8,55	0,30	2,57
Garage	17,15	0,50	8,58
Cantina	15,50	0,20	3,10
Sommano			100,95

**IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI**

L'appartamento, con vetustà di 49 anni, si presenta datato con le finiture dell'epoca e in mediocri condizioni di manutenzione. Trattandosi di appartamento disabitato non è stato possibile verificare il funzionamento del riscaldamento né dell'acqua potabile.

Si segnala che il parapetto delle terrazze ha altezza di cm 87, non a norma.

**APPARTAMENTO.** Pavimenti. Marmette in ingresso, soggiorno e disimpegno; piastrelle in cucina e bagno; in parquet di legno, scelta commerciale, nelle camere.

Rivestimenti. Piastrelle di ceramica nel bagno e nell'angolo cottura. Serramenti.

Porte interne in legno tamburato, impiallacciate legno; serramenti finestre in legno, con vetro singolo, tapparelle in plastica; portoncino di ingresso di tipo semplice

rivestito con pannello effetto legno, sbarra anti intrusione in metallo; davanzali in marmo, scelta commerciale. Tinteggiature. Tinteggiatura a civile, parte delle pareti

dell'ingresso e del soggiorno finite a "spugnatura" di colore rosa, altra di colore grigio tipo spatolato, di vecchia realizzazione e scarsa qualità. Impianto idrico-sanitario.

Sanitari e rubinetteria scelta commerciale in mediocre stato, wc, lavello, vasca, attacco lavatrice. Impianto di riscaldamento. Autonomo con caldaia a gas

posizionata in cucina, radiatori in alluminio, trattandosi di appartamento disabitato non si è potuto reperire documentazione inerente la caldaia che appariva di tipo

obsoleto, dopo la verifica da parte di tecnico manutentore abilitato si ipotizza un costo approssimato di € 1.000 per il riavvio della caldaia nell'ipotesi che sia a norma. Impianto elettrico. Quadro elettrico. Impianto citofonico. Con citofono. Impianto televisivo. Presa televisiva in soggiorno. Acqua. L'appartamento è disabitato e non è stato possibile verificare la presenza di acqua potabile. Fognatura. Impianto fognario condominiale a svuotamento periodico. Energia elettrica. Attualmente non è presente la fornitura dell'energia dalla rete. Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

**GARAGE**. Pavimento in cemento liscio, basculante in lamiera zincata deteriorato, pareti tinteggiate non intonacate, allacciamento alla rete elettrica; a soffitto di una parte del garage è presente il passaggio di impianti condominiali.

**CANTINA**. Non è stato possibile verificare la tipologia di pavimento in quanto la cantina è completamente ingombra di masserizie, porta di accesso in lamiera zincata, finestre telaio in metallo con vetro retinato, pareti tinteggiate.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

##### **Destinazione urbanistica**

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (in fascicolo allegati) rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Meduna di Livenza in data 24/04/2024, il Foglio 11 MN 179 ricade in P.R.G. in zona "B/m5" residenziale di completamento.

(Art. 5 N.T.A.) Zone Residenziali B - C1 - C2 – Destinazioni d'uso.

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.

Sono ammessi inoltre: negozi e botteghe, punti di vendita commerciali; studi professionali e commerciali; magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati; laboratori artigianali, i cui impianti non producono rumori od odori molesti, compatibili con la residenza; autorimesse pubbliche e private, purché

sia garantito un accesso idoneo; alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;

banche; cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali: industrie; ospedali; macelli; stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici; tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona. Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici ed all'interesse pubblico.

Per ogni fabbricato, o complesso di fabbricati, dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggio di autoveicoli, nella misura di 1 mq per ogni 10 mc. in appositi spazi ricavati all'aperto o all'interno dei fabbricati stessi.

Per quanto riguarda l'applicazione degli standards anche per gli Strumenti Urbanistici Attuativi si richiama il capitolo 2 dell'art. 14.a.

(Art. 6 N.T.A.) Zone territoriali omogenee B - C1.

In tali zone i parametri urbanistici sono stabiliti dall'art. 3 delle N.T.A.

Sono anche ammessi interventi di adeguamento funzionale degli edifici esistenti con possibilità di utilizzare soffitte, sottotetti, vani inutilizzati, purché abitabili e sempreché non comportino l'alterazione del profilo altimetrico esistente se non per piccole quantità dettate da esigenze di rinforzi e/o adeguamenti antisismici e/o di contenimento energetico ai sensi delle Leggi specifiche vigenti. È ammessa la realizzazione di percorsi pedonali coperti di uso pubblico (portici) senza che essi comportino un aumento volumetrico o aumento delle superfici coperte.

Per gli edifici esistenti è comunque consentita, in deroga agli indici di zona e per una sola volta, un'integrazione del volume pari al 10% dell'esistente con un massimo di 50 mc. per alloggio onde adeguare la ricettività abitativa ovvero per ricavare locali di disobbligo, locali per servizi igienici, centrale termica, autorimessa e/o deposito nel

rispetto della tipologia dell'edificio principale.

Il Terreno distinto al Foglio 11 - mapp. 179 è soggetto, inoltre, al disposto del D. Lgs. 22.01.2004 n° 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto ricadenti all'interno della fascia di ml. 150 dal canale San Bellino.

Detto immobile, inoltre, è soggetto al rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) e delle relative cartografie, adottato con Delibera dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali – Conferenza Istituzionale Permanente - n. 3 in data 21.12.2021 e pubblicata nella G.U. n. 9 in data 04.02.2022. In base alle cartografie del Rischio Idraulico e della Pericolosità Idraulica del P.G.R.A. sopra citato, lo stesso ricade in area definita a - Rischio idraulico: medio/elevato - R3 - Pericolosità idraulica: media - P2.

Gli interventi ammessi, pertanto, risultano solo quelli consentiti dall'art.13 delle N.T.A. del P.G.R.A. relativamente alle zone P2.

### **Conformità edilizia**

Dall'accesso atti presso l'archivio del Comune di Meduna di Livenza (TV) risulta che il fabbricato è stato edificato con:

- Licenza Edilizia n. 392 del 14/03/1974 per "*Costruzione di un fabbricato a nove alloggi*";

- Permesso di Abitabilità n. 392 del 20/09/1975.

La documentazione sopra citata è quella messa a disposizione alla scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Meduna di Livenza (TV); si declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti.

### **Difformità**

APPARTAMENTO. Per il bene pignorato, al momento del sopralluogo, per quanto è



risultato visibile ed ispezionabile, confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi, per quanto potuto ricevere dall'archivio del Comune di Meduna di Livenza, sono state rilevate per l'alloggio modeste irregolarità geometriche che rientrano nelle tolleranze di legge.

GARAGE E CANTINA. La posizione dei due vani collocati a piano seminterrato è difforme rispetto alla planimetria depositata; analogamente tutti i vani sia privati che condominiali sono disposti planimetricamente in modo diverso.

**Considerazioni in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità del Condominio.**

La diversa distribuzione dei vani a piano seminterrato coinvolge tutto il Condominio, tale difformità riguarda conseguentemente anche i prospetti del Condominio; si tratta presumibilmente di una variazione effettuata in corso di realizzazione indicata solo nella planimetria catastale.

A seguito di colloquio con il Tecnico comunale si riporta che, per sanare la situazione di fatto realizzata, considerando che le difformità non hanno comportato aumento di volume del fabbricato, sarà necessario ottenere il parere positivo da parte dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto l'edificio ricade all'interno della fascia di ml. 150 dal canale San Bellino. Sarà inoltre necessario verificare il rispetto del P.G.R.A., la classe di rischio P2 e successivamente presentare una pratica SCIA in sanatoria da parte di tecnico abilitato a firma di tutti i condomini, effettuata la verifica della doppia conformità urbanistica, al momento del rilascio della Licenza Edilizia e al momento della SCIA in sanatoria. La sanzione sarà calcolata su determina del tecnico comunale in funzione delle superfici da sanare. Si ritiene che il costo della sanatoria ad oggi possa aggirarsi presumibilmente intorno ad € 4.500,00 per una somma indicativa di € 500,00 a condomino comprensivo di sanzione, oneri

comunali e spese tecniche.

La scrivente precisa che è indeterminabile un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici, relazioni di dettaglio e di approfondimento. Gli adempimenti indicati come necessari e/o opportuni e i relativi costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a modificazioni e/o variazioni e non assume valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia ed urbanistica. E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Si evidenzia che l'aggiudicatario, sarà parte attiva nei confronti del Condominio affinché questi proceda nei termini con la regolarizzazione amministrativa in base alle norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, e dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

#### **Conformità catastale**

Le rappresentazioni planimetriche dell'alloggio, garage e cantina depositate non presentano difformità sostanziali rispetto alla planimetria depositata.

#### **DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso risulta registrato un contratto di locazione che parrebbe opponibile alla Procedura, a nome dell'Esecutato "1" sui beni oggetto di esecuzione, stipulato il 17/10/2022 e registrato in pari data presso l'Ufficio di DPTV UT di Treviso. Nel contratto l'Esecutato "1" ha dichiarato che intendeva esercitare l'opzione per la tassazione ad imposta sostitutiva denominata

“cedolare secca”, sono inoltre indicati la durata e il corrispettivo.

*“Durata del contratto: il contratto è stipulato per la durata di 4 anni dal 17/10/2022 al 16/10/2026 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui la parte locatrice non comunichi alla parte conduttrice disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 6 mesi prima della scadenza.”*

*“Corrispettivo: il canone annuo di locazione liberamente convenuto dalle parti è pari ad euro 3.600,00 che la parte conduttrice si obbliga a corrispondere alla parte locatrice in dodici rate mensili di euro 300,00 entro il giorno 10 di ogni mese tramite bonifico bancario.”*

Al momento del sopralluogo l'appartamento appariva disabitato ma con la presenza degli arredi.

Per le verifiche esposte di seguito ho considerato come parametro la superficie lorda commerciale pari a mq 100,95.

#### **Verifica congruità canone di locazione**

La verifica della congruità del canone di locazione è consistita nel considerare gli elementi certi, quali ad esempio superfici, pertinenze, e nel valutare gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il più probabile valore locativo ho proceduto col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie alloggi che presentano caratteristiche analoghe, sia strutturali che di ubicazione, del bene oggetto di esecuzione.

Nella verifica ho valutato lo stato di conservazione dell'immobile che risulta obsoleto, mediocre nelle condizioni di conservazione e di manutenzione; l'ubicazione

favorevole rispetto alle vie di comunicazione e il contesto nel quale si trova inserito,

la possibilità di arrivare e parcheggiare comodamente il proprio automezzo.

**a. Verifica rispetto ai valori OMI**

I valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (all.07.01)

per il 2° semestre 2023, relativamente alla locazione di immobili a destinazione

residenziale, nella fattispecie A2, funzionalmente coerente per analogia, per uno

stato conservativo da normale a ottimo, si situano in un intervallo tra 3,60 e 5,10

€/mq. La stima del canone di locazione si colloca pertanto in un intervallo tra 363,42

€/mese e 514,85 €/mese.

**b. Verifica rispetto ai valori Borsino immobiliare**

I valori di riferimento del Borsino Immobiliare (all.07.02) per le quotazioni della zona

viene indicato il valore di 3,58 €/mq. La stima del canone di locazione risulta

pertanto di 361,40 €/mese.

**c. Verifica rispetto alle indagini di mercato**

La consultazione dei principali siti Internet, dedicati al mercato immobiliare, ha

permesso di rilevare che attualmente non vi sono offerte di alloggi in locazione nella

zona di Meduna di Livenza. Gli alloggi più vicini sono collocati a Motta di Livenza e

Oderzo e presentano caratteristiche sostanzialmente diverse da quello oggetto di

verifica sia per età del bene che per finiture e stato conservativo.

Colloqui con operatori immobiliari hanno fatto rilevare che non vi è richiesta di alloggi

in locazione nella zona; il mercato è orientato alle case in acquisto.

**Congruità canone di locazione**

Al fine di verificare la congruità del canone facendo riferimento all'art. 2923 comma 3

c.c. "*...In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il*

*prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo...*".

Valuto come canone al giusto prezzo, viste le condizioni dell'immobile e la necessità

di verifiche impianti:

$(€ 363,42 + 361,40) / 2 = 362.41 €$  mensili

Date le condizioni sopra espresse e visti i valori calcolati e valutati, la scrivente ritiene che per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, il canone di locazione convenuto annuo pari a € 3.600,00, corrispondente a 300,00 €/mese appare congruo.

#### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

#### **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

I beni sono parte di un condominio formalmente costituito denominato "Condominio Koala", disciplinato da "Regolamento di Condominio" con annesse "Tabelle Millesimali" (riprodotti in Fascicolo degli allegati).

L'Amministratore condominiale Soggetto "3" ha trasmesso alla scrivente i conteggi delle spese condominiali relative all'alloggio, al garage e alla cantina; la gestione del Condominio è annuale con inizio il 01/01 fino al 31/12 di ogni anno.

L'Esecutato ha un debito di € 895,74 per il bilancio consuntivo del 2022 e di € 771,31 per il bilancio consuntivo del 2023; per il 2024 le spese preventivate ammontano ad € 692,68; il debito complessivo ammonta ad € 5.511,04.

Ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del C.C., che prevede solidarietà debitoria dell'acquirente con le spese condominiali per l'anno in corso e quello precedente risulterebbero, ad oggi, non versati complessivamente € 1.667,05; l'aggiudicatario dovrà sostenere un aggravio di spesa di detto valore. Ad oggi non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

## **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

### **Criteri di stima**

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, il permanere dell'andamento in flessione delle vendite di abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, di 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 il proseguire di un peggioramento influenzato dalla stabilità dei tassi di interesse aumentati negli ultimi anni e che in prospettiva, pur essendo attesi in discesa anche sulla base dalle previsioni della B.C.E., non si rilevano cenni di inizio di flessione, dai conflitti militari in atto in ambito internazionale, dalle rilevanti instabilità dei costi delle forniture energetiche e dalla maggiore sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico anche in funzione delle recenti direttive europee per gli obiettivi di riduzione delle emissioni, dalle incertezze nelle previsioni macro-economiche degli operatori di settore.

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, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene che nella fattispecie è di qualità bassa. Considerando, quindi, come elementi incrementali di valore possono essere considerati: la zona tranquilla pur nelle vicinanze di una viabilità intercomunale, il taglio medio dell'alloggio, la presenza di

un giardino condominiale, il riscaldamento autonomo seppur da riavviare con manutenzione qualificata, la facilità di connessione con le strade di collegamento con i maggiori centri urbani del territorio; mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: la vetustà della costruzione originale, la carente qualità delle finiture e della manutenzione in generale e la scarsa qualità energetica, le necessarie ricognizioni tecnico-amministrative relative al piano seminterrato e la necessità di regolarizzazione urbanistica, la mancanza di servizi di quartiere nelle immediate vicinanze, tutti elementi che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione del bene oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

### **Valutazione**

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona, relativi a proposte di compravendite di immobili simili, in riferimento all'andamento del mercato e alla zona in cui l'immobile è inserito, con media ponderata delle quotazioni a €/mq; dalla verifica del valore catastale e dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su recenti=nuove abitazioni (Meduna di Livenza, 2° semestre 2023), che risulta sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per l'ambito residenziale:

zona: centrale; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale;

Tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max
abitazioni civili	ottimo	€/mq 970 - €/mq 1.100

Dalle ricerche nello stesso periodo su pubblicazioni specializzate di immobili in vendita in zona dalle caratteristiche similari, si sono registrate, descrizioni di proposte di prezzo di richiesta per un intorno di €/mq 1.500 (per mq 110 –

ristrutturato, a piano terra), €/mq 1.000 (per mq 150 – buono stato). Il Borsino immobiliare indica i valori di zona per appartamenti in €/mq 833 con un valore di vendita dichiarato di €/mq 875 per un alloggio di mq 75.

Considerata la media dei valori OMI, le statistiche di zona, le proposte immobiliari, in considerazione dello stato dei beni e il taglio contenuto dell'alloggio che può suscitare interesse, ritengo di applicare il valore di sintesi di €/mq 980.

#### **STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore di vendita forzata esposto arrotondato a base d'asta tiene in considerazione le differenze dall'acquisto di un immobile operato nel libero mercato e le peculiarità della procedura esecutiva, tra le quali la vendita senza garanzia per vizi sul bene.

Il valore di sintesi di €/mq 980,00 sopra delineato, rapportato alla superficie commerciale di mq 100,95 risulta:

superficie commerciale mq 100,95 x €/mq 980,00 =	98.931,00 €
aggiornamento urbanistico parti condominiali	- 500,00 €
spese condominiali	- 1.667,05 €
riavvio caldaia	- 1.000,00 €
valore	95.763,95 €
deprezzamento per vendita all'asta -20%	-19.152,79 €
valore stimato	76.611,16 €
arrotondato a base d'asta a	77.000,00 €

#### **RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA**

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 77.000,00 (euro settantasettemila/00)

#### **ELENCO ALLEGATI**

01. Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

- estratto di mappa;



- planimetria catastale MN 179 sub. 9 – sub. 27 – sub. 11;

- visura Catasto Fabbricati MN 179 sub. 9 – sub. 27 – sub. 11

- visura Catasto Terreni MN 179.

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

immobiliare:

- un elenco note.

03. Agenzia delle Entrate:

- attestazione;

- visura;

- contratto di locazione.

04. Atti:

- Atto di compravendita Notaio Gianluca Francesco Maria Distefano di Pordenone in data 13/02/2020, Rep.n. 4639/4286.

05. Comune di Meduna di Livenza:

- Licenza Edilizia n. 392 del 14/03/1974;

- grafici: piante, prospetti;

- Permesso di Abitabilità n. 392 del 20/09/1975.

- C.D.U.

06. Documentazione sopralluogo:

- n. 28 foto a colori;

- schema di massima rilievo.

07. Valutazioni:

- Valutazioni OMI;

- Valutazioni Borsino Immobiliare.

08. Scheda:

- scheda elenco nominativi;

- sintetica per l'ordinanza di vendita.

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

Treviso, 13/05/2024

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok

