Esecuzione immobiliare

n. R.G.E. 501/2014

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa FRANCESCA VORTALI

Esecuzione Immobiliare n. 501/2014

Udienza 07.02.2018 ore 10.00

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

C.T.U. : geom. Ceccato Denis

PREMESSA

Con provvedimento del 15.05.217, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa FRANCESCA VORTALI ha nominato il sottoscritto geom. CECCATO DENIS, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Treviso al n. 3094, quale Esperto stimare per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. relativa all'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare **n. 501/2014**,
promossa da:

- [redacted];

Contro:

- [redacted];

Il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito sono avvenuti il **giorno 14.07.2017** e l'udienza di comparizione delle parti fissata il **giorno 07.02.2018**.

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura è avvenuto in data **18.09.2017** alla presenza del sottoscritto Geom. Ceccato Denis e del custode del compendio immobiliare.

Il G.E., contestualmente al conferimento di incarico, affidava all'Esperto le richieste sotto riportate rispetto alle quali viene prodotta la presente relazione di stima ed allegata la relativa documentazione.

01 – ***ritirare*** *la documentazione in Cancelleria.*

La documentazione relativa alla procedura è stata ritirata presso la Cancelleria del tribunale in data 14.07.2017.

02 – ***verificare,*** *prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, c.2 c.p.c., (omissis...)*
predisporre, *sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (omissis...)*
acquisire, *ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (omissis...)*
acquisire, *la certificazione relativa alla provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione agli atti. (omissis...) In ogni caso l'esperto allegherà copia dell'atto di acquisto delle proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*

Esaminata la documentazione agli atti il sottoscritto ritiene completa la documentazione di cui all'art. 567, 2°comma c.p.c..

Verificata la documentazione agli atti, ed eseguita ispezione ipotecaria al servizio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Treviso dell'Agenzia delle Entrate, si elencano pertanto le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

mappale n. 147:

- **1. TRASCRIZIONE** del 13/07/2001 - Registro Particolare 20052 Registro Generale 28251
  Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 52/10 del 15/03/2001
  ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- **2. TRASCRIZIONE** del 01/07/2003 - Registro Particolare 17725 Registro Generale 26350
  Pubblico ufficiale NOVELLI ELIA Repertorio 102056/5918 del 19/06/2003
  ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **3. TRASCRIZIONE** del 14/06/2011 - Registro Particolare 4300 Registro Generale 20854
  Pubblico ufficiale FORTI PAOLO Repertorio 17223/3550 del 07/06/2011
  POTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **4. TRASCRIZIONE** del 14/06/2011 - Registro Particolare 13365 Registro Generale 20855
  Pubblico ufficiale NOVELLI ELIA Repertorio 102056 del 19/06/2003
  ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- **5. TRASCRIZIONE** del 14/08/2014 - Registro Particolare 17022 Registro Generale 23079
  Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7170 del 07/08/2014
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

mappali n. 299, 300:

- **1. TRASCRIZIONE** del 13/07/2001 - Registro Particolare 20052 Registro Generale 28251
  Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 52/10 del 15/03/2001
  ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- **2. TRASCRIZIONE** del 01/07/2003 - Registro Particolare 17725 Registro Generale 26350
  Pubblico ufficiale NOVELLI ELIA Repertorio 102056/5918 del 19/06/2003
  ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **3. TRASCRIZIONE** del 27/06/2005 - Registro Particolare 17568 Registro Generale 27875
  Pubblico ufficiale NOVELLI ELIA Repertorio 115167 del 07/06/2005
  ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
- **4. ISCRIZIONE** del 14/06/2011 - Registro Particolare 4300 Registro Generale 20854
  Pubblico ufficiale FORTI PAOLO Repertorio 17223/3550 del 07/06/2011
  POTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **5. TRASCRIZIONE** del 14/06/2011 - Registro Particolare 13365 Registro Generale 20855
  Pubblico ufficiale NOVELLI ELIA Repertorio 102056 del 19/06/2003
  ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- **6. TRASCRIZIONE** del 14/08/2014 - Registro Particolare 17022 Registro Generale 23079
  Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7170 del 07/08/2014
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire estratto di mappa al catasto terreni aggiornato al 18.09.2017 *(vedasi Allegato "1")*, e Certificato di Destinazione Urbanistica in data 22.08.2017 *(vedasi Allegato "2").*

Da un esame della documentazione agli atti si riscontra la presenza di Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari redatto per periodo ultraventennale, [redacted], pertanto non si è proceduto alla verifica della provenienza ultraventennale.

Si precisa però che detto certificato è relativo al solo mappale n. 147, e non comprende anche ai mappali n. 299 e 300 oggetto di pignoramento di cui si elencano sopra le relative trascrizioni.

A completamento del fascicolo si allega copia dell'atto di acquisto della proprietà *(vedasi Allegato 3).*

03 – descrivere, *previo accesso concordato con il custode – se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli, immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc..)*

UBICAZIONE

Il terreno oggetto di stima è sito in Comune di Giavera del Montello, lungo il fronte est di Via Fante d'Italia in prossimità dell'intersezione con Via Castel di Sotto.

L'area in cui è collocato il terreno è situata in zona semiperiferica rispetto al centro cittadino del Comune di Giavera del Montello, ovvero in area caratterizzata dalla presenza di edifici a prevalente destinazione residenziale ed agricola, urbanizzata da tempo e dotata delle principali linee di sottoservizi.

Il sito è posto comunque lungo viabilità pubblica principale di media importanza, che può determinare una discreta appetibilità sul mercato immobiliare.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Per quanto ho potuto vedere e constatare in fase di sopralluogo, il terreno è pressoché pianeggiante con lieve pendenza da nord a sud e di forma pressoché rettangolare, i cui accessi sono collocati lungo la viabilità pubblica, uno posto in prossimità del confine tra il mappale 147 e 299 ed uno prospiciente il mappale 300.

Lungo il confine ovest è presente un filare di alberi di medio fusto, mentre lungo il confine est è presente una linea elettrica di media tensione.

Lungo i confini ovest e sud del lotto è presente un fosso / canale di scolo, e l'intero terreno oggetto di pignoramento è delimitato perimetralmente da pali in metallo di altezza variabile da 150 a 200 cm, collegati a tratti da un filo metallico.

CARATTERISTICHE INTERNE

Al momento del sopralluogo il terreno risulta prevalentemente coltivato a mais.

Lungo il confine est sono presenti alcune piante da frutto e nella porzione a nord est è presente una struttura metallica dotata di rete antigrandine a protezione ortaggi e/o colture similari.

CONFINI

Il lotto complessivamente confina:

- A nord : con terreno agricolo;
- Ad est : con terreno agricolo;
- A sud : con viabilità pubblica denominata Via Castel di Sotto;
- Ad ovest : con viabilità pubblica denominata Via Fante d'Italia.

INTESTATARI

Le unità immobiliari risultano così intestate:

- Quota 1/1 di piena proprietà a [redacted].

DATI CATASTALI

Gli immobili sono così censiti al Catasto terreni del Comune di Giavera del Montello:

- foglio 10, mappale n. 147, di qualità seminativo arborato irriguo con classe 2, superficie 2357 mq, R.D. 22,52, R.A. 12,78;
- foglio 10, mappale n. 299, di qualità seminativo arborato irriguo con classe 2, superficie 2357 mq, R.D. 22,52, R.A. 12,78;
- foglio 10, mappale n. 300, di qualità seminativo arborato irriguo con classe 2, superficie 2357 mq, R.D. 22,52, R.A. 12,78.

***04 – accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione, **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Esaminata la documentazione contenuta agli atti del pignoramento e verificato lo stato attuale dei luoghi, si ritiene vi sia conformità nella descrizione del bene.

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente ed in modo univoco gli immobili pignorati.

I dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono l'identificazione del bene, pertanto si ritiene non necessario elencare la relativa storia catastale.

***05 – procedere** ove necessario e **previa** autorizzazione del G.E. ad acquisire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

A seguito del sopralluogo svolto in data 18.09.2017, ed esaminato per quanto possibile lo stato dei luoghi, non si riscontra la necessità di eseguire aggiornamenti catastali.

***06 – verificare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Gli immobili ricadono in diverse zone urbanistiche classificate dal vigente strumento urbanistico del Comune di Giavera del Montello, ovvero:

- il mappale n. 147 ricade in zona con edificazione preesistente e localizzate ai margini degli aggregati residenziali, di tipo "C1.3 con lotto inedificato Tipo "B", per il quale sinteticamente è prevista una possibilità edificatoria di max 800,00 mc;
- i mappali n. 299 e 300 ricadono nella parte di territorio destinate agli usi agricoli di tipo "E2 – parte rispetto stradale".

Le destinazioni d'uso, tipologie costruttive e parametri sono meglio descritti nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica *(vedasi Allegato "2").*

***07 – verificare** la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.*

A seguito dell'accesso agli atti svolto presso il Comune di Giavera del Montello, si elencano i seguenti titoli edilizi abilitativi rilasciati/depositati per gli immobili oggetto della presente perizia di stima:

- Permesso di Costruire n. 029/2005 del 24.06.2005;
- Permesso di Costruire n. 048/2008 del 07.10.2008;
- Proroga termine di inizio lavori in data 27.10.2009;
- Comunicazione di Inizio Lavori in data 18.10.2010 (con inizio lavori 21.10.2010)
- Diniego richiesta di proroga del P.d.C. 029/2005 con precisazione che detto Provvedimento risulta decaduto.

***08 – verificare** l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.*

A seguito del sopralluogo svolto in data 18.09.2017 si esprimono le seguenti considerazioni:

- La struttura metallica con rete antigrandine posta a nord est del lotto può esser assentita come edilizia libera senza necessità di alcun titolo abilitativo qualora abbia carattere stagionale, come previsto dal D.P.R. 380/2001 art. 6;
- La delimitazione dell'area di proprietà è costituita a con pali in metallo posti a demarcazione del confine, che, di per sé non costituiscono difformità edilizia se non per i tratti in cui detti pali sono collegati tra loro da fili metallici costituendone di fatto una recinzione. Tale ultima situazione si riscontra per diversi tratti prevalentemente nei confini sud, ovest e nord.

  Tale difformità può esser "sanata" con l'eliminazione dei collegamenti presenti tra i vari pali metallici, che si ipotizza in un costo quantificabile in euro 1.000,00 mille.

***09 – dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per. Es. di accatastamento, di costituzione servitù, ecc.) ne interesserà subito il giudice.*

Si ritiene che gli immobili oggetto di pignoramento possano esser suddivisi in lotti in base alla destinazione urbanistica del terreno, ovvero:

- **LOTTO 1:** m.n. 147 – area residenziale con possibilità di edificazione;
- **LOTTO 2**: m.n. 299 e 300 – area agricola.

***10 – dire** se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.*

Gli immobili sono pignorati per l'intero di proprietà, e risultano divisibili in natura a mezzo di frazionamenti al catasto terreni.

***11 – accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (omissis ..) **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza (omissis..).*

L'immobile risulta libero, ovvero utilizzato dal proprietario.

Da una verifica svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna, non vi sono contratti di locazione registrati per gli immobili pignorati *(vedasi Allegato 4).*

***12 – indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (omissis).*

Dalle verifiche svolte non si sono riscontrati vincoli di tipo artistico, storico o alberghieri, né l'esistenza di vincoli demaniali.

***13 – accertare** l'esistenza di vincoli di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp.att. c.p.c.*

Non si riscontra la presenza di vincoli od oneri di natura condominiale per gli immobili oggetto di stima.

***14 – STIMA: determinare** il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del valore di mercato, che esprime il più probabile prezzo che si presume esser realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il valore dei beni oggetto della presente perizia, tenuto conto della consistenza, della destinazione urbanistica, dell'ubicazione e della posizione, dello stato di conservazione e di

manutenzione, della sistemazione dei locali e delle attuali condizioni di mercato nella zona, con riferimento all'unico lotto formato si ritiene possa esser identificato nel "metro quadrato".

LOTTO "1" – mn 147

Il valore di mercato di tale appezzamento viene ricavato sommando la potenzialità edificatoria del lotto (identificata in 800 mc) e l'estensione di fatto del terreno (2357 mq).

Il delle Aree Edificabili viene determinato dal Comune di Giavera del Montello con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 07.03.2017, che prevede per l'area in oggetto (m.n. 147) risulta esser pari a: **44,00 euro/mc**.

Considerata la particolare posizione dell'immobile, ovvero lotto posto lungo viabilità principale, la forma regolare, l'accessibilità all'area ed il filare alberato posto lungo il confine ovest, si ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente maggiorativo omnicomprensivo pari al 50%, pertanto il valore aggiornato risulta esser pari a: **66,00 euro/mc**.

Il valore medio delle Aree Agricole viene ricavato dalle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito all'anno 2016, Regione Agraria 5, Comune di Giavera del Montello, seminativo arborato irriguo risulta esser pari a: **8,5 euro/mq.**

Considerata la particolare posizione dell'immobile, ovvero lotto posto lungo viabilità principale, la forma regolare ed l'accessibilità nonchè suscettibilità edificatoria, si ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente maggiorativo omnicomprensivo pari al 40%, pertanto il valore aggiornato risulta esser pari a: **11,90 euro/mq**.

Pertanto, il valore degli immobili esecutati risulta esser pari a:

800 mc x 66,00 euro/mc + 2357 mq x 11,90 euro/mq = 80.848,30

Considerato però l'attuale situazione di completo ristagno del mercato immobiliare, dovuto alla presenza di numerosi immobili aventi le caratteristiche di quelli oggetto di stima non ancora venduti, nonché verificato con le vendite di beni simili avvenute in zona e da confronti con agenti immobiliari locali, nonché detratte le spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi, si stima che il valore dell'immobile (valore d'asta), inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto che la vendita avviene senza la garanzia per vizi e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, sia così individuato:

valore d'asta = 80.000,00 (euro ottantamila/00)

LOTTO "2" – mn 299, 300

Il valore di mercato di tale appezzamento viene ricavato dal (V.A.M.) valore medio delle Aree Agricole estratto dalle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito all'anno 2016, Regione Agraria 5, Comune di Giavera del Montello, seminativo arborato irriguo risulta esser pari a: **8,5 euro/mq.**

Considerata la particolare posizione dell'immobile, ovvero lotto posto lungo viabilità principale, la forma regolare ed l'accessibilità nonchè suscettibilità edificatoria, si ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente maggiorativo omnicomprensivo pari al 40%, pertanto il valore aggiornato risulta esser pari a: **11,90 euro/mq**.

Pertanto, il valore degli immobili esecutati risulta esser pari a:

4714 mq x 11,90 euro/mq = 56.096,60

Considerato però l'attuale situazione di completo ristagno del mercato immobiliare, dovuto alla presenza di numerosi immobili aventi le caratteristiche di quelli oggetto di stima non ancora venduti, nonché verificato con le vendite di beni simili avvenute in zona e da confronti con agenti immobiliari locali, nonché detratte le spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi, si stima che il valore dell'immobile (valore d'asta), inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto che la vendita avviene senza la garanzia per vizi e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, sia così individuato:

valore d'asta = 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00)

15 – inviare, *a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, (omissis) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.*

La presente perizia verrà inviata al creditore procedente, al debitore ed al custode a mezzo di posta elettronica entro il termine massimo previsto.

16 – depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare") *con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata (omissis).*

La presente perizia verrà trasmessa nella modalità telematica entro il termine massimo previsto.

***17 – allegare** alla relazione document. fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.*

La documentazione fotografica viene allegata alla presente perizia *(vedasi Allegato 5).*

***18 – allegare** scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (omissis).*

La scheda sintetica viene allegata alla presente perizia *(vedasi Allegato 6).*

***19 – segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

Durante il sopralluogo svolto in data 18.09.2017, alla presenza del custode giudiziario, non sono emersi ostacoli all'accesso.

***20 –** successivamente all'assegnazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (omissis).*

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono soggetti a redazione dell'attestato di Prestazione Energetica.

ALLEGATI.

- *Allegato 1:* Estratto di mappa
- *Allegato 2:* Certificato di Destinazione Urbanistica
- *Allegato 3:* Atto di proprietà
- *Allegato 4:* Certificazione agenzia delle Entrate
- *Allegato 5*: Documentazione fotografica
- *Allegato 6:* Scheda sintetica

Maser (TV), 05.01.2018

Il perito

Geom. Denis Ceccato

Geom. DENIS CECCATO Albo Geometri Prov. Treviso N° 3094 Cornuda