

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 928/2012

G. E. dott. ANTONELLO FABBRO

(prossima udienza in data 18.01.2017)

promossa da
UNICREDIT SPA

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto geometra GINO FARAON di Vittorio Veneto, con studio in Via N. Nannetti n° 4, libero professionista iscritto al n° 1158 del Collegio dei Geometri della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott. ANTONELLO FABBRO, in data 30.03.2016, veniva nominato Consulente esperto stimatore nell'esecuzione in corso.

Il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito venivano effettuati all'udienza del 12.05.2016.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso - uffici catastali, per effettuare consultazioni, richiedere e ritirare la mappa catastale, gli elaborati planimetrici, le planimetrie catastali, nonché per presentare le rettifiche e le variazioni catastali autorizzate dall'ill.mo G.E.;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Ufficio Tecnico del Comune di Cappella Maggiore al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa;
- Archivio Notarile di Treviso per reperire il titolo di provenienza relativo all'acquisto della proprietà da parte degli esecutati e richiederne copia;

Previo accordo con il custode nominato - ASTE 33 - ed unitamente ad un funzionario dello stesso, in data 23 giugno 2016 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili per eseguire misurazioni e riprese fotografiche.

scrivente ad effettuare più approfondite ricerche storiche presso i pubblici archivi dell'agenzia delle Entrate - Ufficio territorio di Treviso.

- Dalle risultanze delle ulteriori ricerche effettuate a ritroso nei vecchi partitari del Catasto, per il mappale 188 in questione, dall'attualità fino all'impianto dei primi anni del 1900, non è emerso alcun titolo di acquisto del diritto di superficie a favore del Comune di Cappella Maggiore.
- L'intestazione riportata al Catasto Fabbricati, che include il lamentato diritto di superficie a favore del Comune, altro non era che un refuso della ditta avvenuto negli anni '40 al momento del censimento al Catasto Edilizio Urbano di un vecchio manufatto a uso "gabinetti".
- Il giorno del sopralluogo del 23.06.2016 il sottoscritto ha riscontrato che detto manufatto non esiste e, come hanno testimoniato alcuni residenti, risulta demolito da molti anni. Di fatto il bene è un terreno pertinenziale a un'abitazione. Per di più, a seguito ulteriori indagini, lo scrivente è riuscito a reperire documentazione pregressa depositata agli atti del catasto, già nel 1999, riguardante la denuncia di demolizione del fabbricato urbano con annessa variazione dei terreni Mod.26.
- Essendo suddetta documentazione rimasta giacente, l'ufficio del territorio anziché procedere alla soppressione del fabbricato (come doveva avvenire), in data 19/11/2007, con modifica per "allineamento mappe" variava erroneamente, e per assurdo, la destinazione dell'immobile da Fabbricato Rurale a Ente Urbano ai fini del collegamento con i dati censuari (errati) del Catasto Fabbricati.
- Independentemente dalle mutazioni oggettive avvenute di cui sopra, dalle analisi storiche si rileva che i dati catastali citati nei titoli pregressi hanno sempre riguardato solo gli identificativi del Catasto Terreni e mai quelli del Catasto Fabbricati.

Tanto premesso,

al fine di individuare meglio le modalità di rettifica dell'errore riscontrato, lo scrivente in data 09/09/2016 effettuava ulteriore accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate per un confronto con i tecnici catastali i quali, comprendendo la situazione lamentata, diedero istruzioni in merito all'iter di rettifica del caso, evadendo già da subito parte della sopraccitata documentazione pregressa rimasta giacente e aggiornando il mappale 188 del Catasto Terreni con i dati censuari "Area di fabbr demolito" a ditta degli esecutati (corrispondente ai dati citati nel pignoramento).

Per il definitivo aggiornamento della situazione catastale si è resa necessaria la presentazione all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso di un'istanza di rettifica in bollo, di cui al prot.n.134078 del 20/10/2016, con le motivazioni più sopra descritte e la contestuale variazione

confine fra le due proprietà è materializzato terra-cielo da muri maestri di antica costruzione e di consistente spessore, privi di fori che possano consentire la comunicazione fra le due unità confinanti. Sulla base delle considerazioni sopra esposte si può tranquillamente affermare che suddetta differenza planimetria-mappa derivi da un errato inserimento del vecchio frazionamento in cartografia, il quale, molto probabilmente, aveva lo scopo di identificare le due proprietà derivate, oggi mappali 187-517, così come di fatto utilizzate e divise strutturalmente.

La planimetria dell'unità immobiliare, allegata alla denuncia di accatastamento prot. n°19121 del 11/08/1989, è conforme allo stato di fatto.

B) Comune di **CAPPELLA MAGGIORE** catasto terreni – Foglio 2

Mapp. **188** **AREA FAB DM *** cl. - Ha **0.00.06** R.D. - R.A. -

** destinazione variata da "Fabbricato Rurale" a "Ente Urbano" con modifica effettuata dall'ufficio del catasto il 19/11/2007 per "allineamento mappe, poi rettificata in "Area Fab Dm" con Variazione Mod.26 n.504.1/1999 del 14/06/1999 - prot.n. TV0115495 in atti dal 09/09/2016 con Istanza di rettifica n.115466/16".*

Si dichiara che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento, come anche nel titolo di provenienza sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

accesso:

L'accesso al fabbricato mappale 187 e al terreno mappale 188 avviene dalla strada comunale via Borgo Masotto, il primo attraverso la corte comune confinante mappale 519, il secondo attraverso il terreno di altra ditta mappale 607.

confini:

Il mappale 187 confina da Nord, in senso orario, con mappale 381, 517, 519, 832 e 177.

Il mappale 188 confina con Via Borgo Masotto a sud e con mapp.607 sui rimanenti lati.

PROPRIETÀ

I beni immobili di cui alla presente, correttamente identificati al punto precedente, risultano di proprietà di due esecutati per 1/2 ciascuno dell'intera piena proprietà.

Norme Tecniche Operative del comune di Cappella Maggiore.

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)

Dalle specifiche riportate nella scheda normativa n.47 dello strumento urbanistico vigente, si desume che il fabbricato è di antica costruzione, già esistente nel 1842, per cui legittimo. Presso il comune di Cappella Maggiore, relativamente agli immobili in oggetto, non sono emerse pratiche edilizie né risultano in itinere procedure amministrative o sanzionatorie. A tal riguardo si allega dichiarazione prodotta dall'ufficio tecnico comunale inerente l'inesistenza della documentazione edilizio-urbanistica richiesta dal sottoscritto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La proprietà immobiliare oggetto della presente relazione si colloca nel territorio del Comune di Cappella Maggiore, in località Borgo Masotto civ.n.51 della frazione di Anzano.

Più in particolare il luogo in esame si pone a circa 4 km dal Municipio di Cappella Maggiore, in un contesto di antica urbanizzazione (antecedente il 1900), sviluppatasi ai lati della strada comunale che prende il nome dell'omonimo borgo. La zona residenziale è inoltre vicina alla strada provinciale n.422 di Via Savallon che costituisce l'arteria primaria di collegamento fra i comuni di Vittorio Veneto e Fregona. Il principale centro di riferimento per il comprensorio è da individuare nella città di Vittorio Veneto, che si pone a circa 3 km di distanza e presso il quale sono reperibili i principali servizi pubblici ed attività commerciali.

La parte del borgo in cui si trovano gli immobili è costituita da un nucleo residenziale disposto similmente a ferro di cavallo, al cui interno si sviluppa la corte (per metà comune e per metà di proprietà esclusiva); mentre alle spalle degli edifici, dal lato nord della proprietà, vi sono zone agricole e boschive. L'accesso dalla strada comunale avviene attraverso un portale di cinta che costituisce l'ingresso della corte comune e del suddetto nucleo residenziale.

Il fabbricato oggetto di pignoramento costituisce l'angolo Nord/Est del Borgo Masotto; si presenta con pianta di forma irregolare a cinque lati; il fronte in cui si apre l'ingresso è quello più stretto a Sud ed è prospiciente alla corte comune con inclinazione a 45° circa rispetto ai fronti dei fabbricati adiacenti; i lati Sud/Est-Sud/Ovest sono in aderenza ad altre unità, mentre i rimanenti fronti Nord-Est e Nord-Ovest affacciano su area agricola di altra ditta. La costruzione si sviluppa su tre piani fuori terra con struttura portante costituita da muratura di pietra intonacata di notevole consistenza, solai e tetto in travi di legno, manto di copertura in coppi tradizionali e serramenti esterni costituiti da scuretti di legno. Il piano terra è formato da un ingresso, un ripostiglio, un soggiorno, un bagno, una cucina e una stanza per cottura; il piano primo da un disimpegno e tre camere; il piano secondo (sottotetto) da una soffitta abitabile. Collega i piani una scala in legno. La superficie utile complessiva è pari a circa mq 156, quella

Tecnico del Comune di Cappella Maggiore non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo si ritiene che il bene abbia costi di gestione alti e che appartenga alla classe energetica G.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

Alla data del sopralluogo gli immobili in questione sono risultati liberi. Si precisa inoltre che il custode nominato "Aste 33" ha preso pieno possesso del fabbricato provvedendo, tramite un suo incaricato, alla sostituzione delle serratura della porta di accesso.

Il sottoscritto ha comunque effettuato le dovute ricerche e richieste all'Agenzia delle Entrate per reperire eventuali contratti di locazione registrati ma nulla è stato reperito. Si allega la richiesta e la risposta ottenuta dall'Agenzia.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Si precisa che la presente valutazione viene effettuata in conformità allo standard di valutazione maggiormente condiviso in Italia quale il "Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa".

Consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché metà delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Superficie commerciale

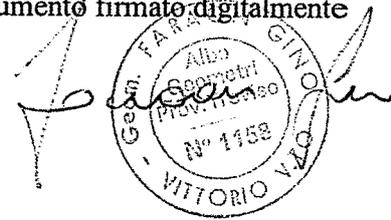
Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto, 21 Ottobre 2016

Il Consulente esperto stimatore
geometra GINO FARAON

Documento firmato digitalmente



Documentazione allegata:

1. Scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
2. Avviso d'asta;
3. Documentazione fotografica;
4. Ispezioni ipotecarie;
5. Visure catastali attuali del catasto terreni;
6. Visure catastali storiche del catasto terreni e del catasto fabbricati;
7. Mappa catastale attuale;
8. Planimetria catastale mapp.187;
9. Denuncia di demolizione fabbricato mapp.188 (Mod.26 e istanza al Catasto Fabbricati del 14/06/1999) rinnovata con istanza C.T. prot.n.115466 del 09/09/2016 e successiva istanza C.T. prot.n.134082 del 20/10/2016 per demolizione fabbricato rurale in mappa;
10. Estratto delle partite storiche n.ri 54, 2445, 2444, 1681, 1679, 1762, 1764, 1173 del catasto terreni fino all'impianto;
11. Istanza di rettifica in bollo al Catasto Fabbricati prot.n.134078 del 20/10/2016;
12. Dichiarazione di variazione "docfa" prot.n.TV0134478 registrata al catasto fabbricati in data 21/10/2016 per soppressione del fabbricato urbano mapp.188;
13. Titolo di provenienza;
14. Certificato di Destinazione Urbanistica con estratto del Piano degli Interventi, delle Norme Tecniche Operative, della tavola dei vincoli e della scheda normativa;
15. Richiesta effettuata all'Ufficio Tecnico Comunale e dichiarazione dello stesso in merito all'assenza di pratiche edilizie;
16. Richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e dichiarazione della stessa in merito all'assenza di contratti di locazione.