

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **125/2024** promossa da

[REDACTED]

con l'avv. Lorenzo Sternini

G.E. dott.ssa Paola Torresan

UDIENZA (art. 569 c.p.c.):

09/07/2025

Treviso, 27 giugno 2025

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna



Indice generale

01 PREMESSA.....	3
02 RELAZIONE PERITALE.....	3
2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE.....	3
2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	3
2.3 TITOLO DI PROVENIENZA.....	4
2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
2.5 SERVITÙ e GRAVAMI.....	6
2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	6
Determinazione della superficie lorda commerciale.....	8
2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	8
2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	9
2.9 CLASSE ENERGETICA.....	10
2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	10
2.11 CONFORMITÀ CATASTALE.....	10
2.12 DIVISIBILITÀ.....	11
2.13 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO.....	11
03 RISERVE.....	12
ALLEGATI.....	14



01 PREMESSA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. veniva notificato via PEC il 20/12/2024 il quesito, con giuramento effettuato in data 26/12/2024.

Incarico:

"Quesiti di cui all'art. 173-bis disp. Att. c.p.c."

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso l'Ufficio Tecnico Comunale del comune di Giavera del Montello, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenute in data 22/04/2025, il sottoscritto stimatore è in grado di redigere la seguente

02 RELAZIONE PERITALE

2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto unico

costituito da un fabbricato rurale e relative pertinenze scoperte, **in capo all'esecutato per l'intero, ubicato in comune di Giavera del Montello, via Giuseppe Mancino n. 14.**

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

Catasto Terreni

Comune di Giavera del Montello - Foglio 2

Particella 101 Superf. 160 m² – Fabbricato Rurale

Particella 360 Superf. 1.563 m² – Sem. arb. cl. 3 - R.D. € 8,88 – R.A. € 5,65

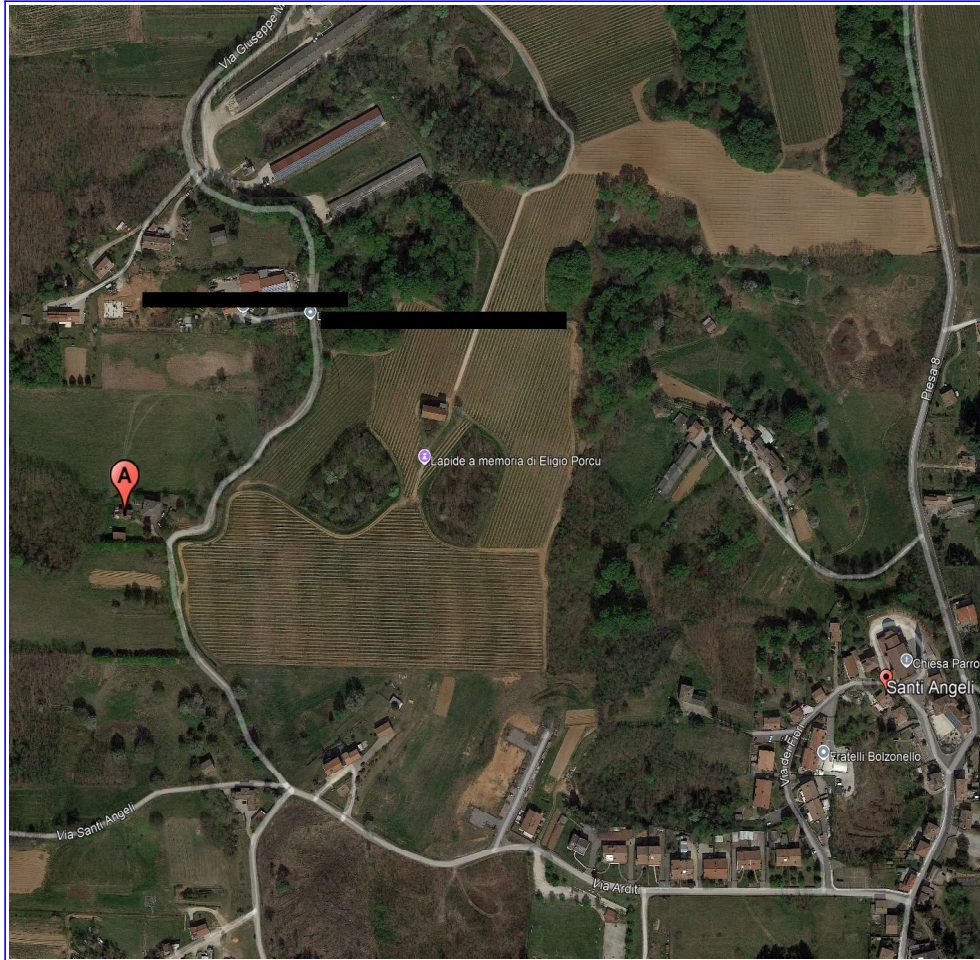
La particella n. 360 deriva dal frazionamento 29/07/2004 Pratica n. TV0256294.

In visura risulta la seguente annotazione per la particella n. 101:

“PER L'IMMOBILE SONO STATE AVVIATE LE PROCEDURE PREVISTE DALL'ART. 1, COMMA 277, DELLA LEGGE DEL 24 DICEMBRE 2007, N. 244”



Si evidenzia che nel pignoramento sono stati indicati un codice fiscale e una denominazione dell'esecutato diversi da quelli riportati nell'atto di devoluzione e nell'intestazione catastale – vedi Allegato n. 1.



Localizzazione

Confini.

Il lotto confina, partendo da nord e procedendo in senso orario con le particelle n. 24, 334, 333 e 463.

2.3 TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili staggiti sono intestati per l'intero all'esecutato, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in dipendenza dell'atto di devoluzione del 27/05/2021 repertorio n. 196 del Tribunale di Treviso trascritto il 04/10/2022 ai n.ri



39032/27080 (Allegato n. 6). Trattasi di devoluzione a favore dello Stato di beni immobili intestati a soggetto deceduto.

Il predetto soggetto è deceduto in data 19/09/2008, risulta trascritta in data 15/05/2017 ai nn. 16330/11517 denuncia di successione n. 982 vol. n. 9990 del 04/08/2016 Ufficio Registro di Montebelluna, avente ad oggetto gli immobili in esame (Allegato n. 7).

Al de cuius gli immobili erano pervenuti con atto di compravendita (Allegato n. 8) a rogito del Notaio dr. Giorgio Merone in Camposampiero, rep. 121.599 del 24/04/2002, trascritto a Treviso il 07/05/2002 ai n.ri 17799/12718.

2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione in fascicolo e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, alla data del 07/05/2025 sugli immobili in esame esistono le formalità pregiudizievoli che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 11/04/2024 n.ri 13125/9453.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 21/03/2024 n. 2132 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in Milano, contro l'esecutato e gravante sugli immobili in oggetto.

Si evidenzia nuovamente che nel pignoramento sono stati indicati un codice fiscale e una denominazione dell'esecutato diversi da quelli riportati nell'atto di devoluzione e nell'intestazione catastale – vedi Allegato n. 1.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 17/02/2022 ai n.ri 5269/834.

Ipoteca volontaria derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA



VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 24/04/2002 numero di repertorio 121601 del notaio MERONE GIORGIO Sede CAMPOSAMPIERO (PD) a favore di [REDACTED] con sede in Milano, contro il precedente proprietario deceduto e gravante su Giavera del Montello Foglio 2 particella n. 360 (ex Foglio 2 Particella 332) e particella n. 101.

2.5 SERVITÙ e GRAVAMI

La vendita è fatta nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive, passive, se e come esistenti e con tutto quant'altro inerente.

Si evidenzia che con l'atto del Notaio dr. Giorgio Merone in Camposampiero rep. 121.599 del 24/04/2002 è stata istituita servitù di passaggio su una striscia di terreno facente parte dei limitrofi mappali 333 e 334 (Foglio 2) a favore degli immobili staggiti e del mappale 150 (altra ditta).

Successivamente, avendo il soggetto deceduto alienato a terzi una porzione corrispondente all'attuale particella n. 463 (Foglio 2) con sovrastante annesso rurale (compravendita notaio Giorgio Merone rep.139994 del 12/10/2004), l'accesso alla predetta porzione alienata avviene transitando anche lungo la fascia sud della particella n. 360 confinante con la particella n. 333.

2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il lotto staggito si trova nel comune di Giavera del Montello, località Santi Angeli, via Giuseppe Mancino n. 14, in fascia extraurbana - zona agricola (fonte OMI).

E' costituito da un vecchio fabbricato rurale con area pertinenziale, solo parzialmente ed approssimativamente delimitata da recinzione.

L'accesso dalla via pubblica avviene attraverso una servitù di passaggio posta a carico della proprietà confinante ed è costituita da una stradina non asfaltata.



Il contesto circostante è eminentemente rurale, caratterizzato da fondi coltivati, boschi e altre abitazioni .

Il terreno pertinenziale è posto a quota variabile con sensibile pendenza, con superficie a prato e presenza di alcune acacie.

Fabbricato.

Si tratta di un fabbricato a destinazione residenziale rurale, a due piani fuori terra, di probabile costruzione risalente agli anni '60 del secolo scorso, con alcune porzioni dirute originariamente verosimilmente costituite da annessi adibiti a stalla, fienile o depositi agricoli, comuni alle costruzioni dell'epoca.

La struttura portante è costituita da muratura in mattoni pieni, di spessore variabile, esternamente non intonacata, solai di piano parte in latero-cemento e parte in legno, questi ultimi in pessime condizioni.

Sulla parte non diruta, tetto in legno, apparentemente ristrutturato e, per quanto visibile, in buone condizioni. Manto di copertura in coppi. Per quanto riguarda l'adiacente porzione diruta, presenza a tratti della sola muratura perimetrale. Vedi relazione fotografica.

Il piano terra è composto da ingresso, cucina, sbratta, magazzino, antibagno, bagno e scala, attraverso la quale si raggiunge il primo piano composto da uno stanzone e due camere. Il piano terra ha un'altezza utile di mt 2,40. Al piano primo, con travi della copertura a vista, l'altezza varia da un minimo di mt 2,90 ad un massimo di mt 4,00 al colmo.

Pavimenti, ove presenti, parte in marmette, parte ceramici e parte in laterizio, tutti in uno stato di generale deterioramento.

Gli infissi sono in legno, in pessimo stato di conservazione.

Le strutture mostrano segni evidenti di degrado, quali scrostamento dell'intonaco, fenomeni di umidità di risalita e infiltrazioni.

Gli impianti (elettrico, idrico, termico, fognario) assenti e/o totalmente vetusti.



Complessivamente il fabbricato si presenta in totale stato di abbandono e recuperabile solo attraverso un intervento di totale ristrutturazione.

La superficie commerciale dell'immobile, ragguagliandone alla principale gli accessori, è di m² 135 (arrotondati), come si evince dalla tabella che segue.

Determinazione della superficie lorda commerciale				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Locali	Piano terra	M ² 60,00	1,00	M ² 60,00
	Piano primo	M ² 60,00	1,00	M ² 60,00
Porzione diruta		M ² 26,00	0,20	M ² 5,20
Scoperto *	Fino alla concorrenza dell'area di sedime	M ² 86,00	0,10	M ² 8,60
Scoperto *	Fino alla concorrenza del doppio sedime	M ² 86,00	0,02	M ² 1,72
TOTALI				M² 135,52

(*) In fase di stima l'eccedenza di area scoperta di M² 1.551 sarà valutata separatamente come terreno agricolo.

Nella parte diruta è compresa anche una piccola e bassa appendice. Tale appendice costituisce chiaramente una superfetazione che, in fase di futura ristrutturazione, dovrà essere eliminata e, pertanto, non è stata considerata nel calcolo della superficie commerciale.

2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato è disabitato.

E' stata comunque richiesta una verifica all'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti gli immobili in esame, la quale ha dato esito negativo (vedi Allegato 10).



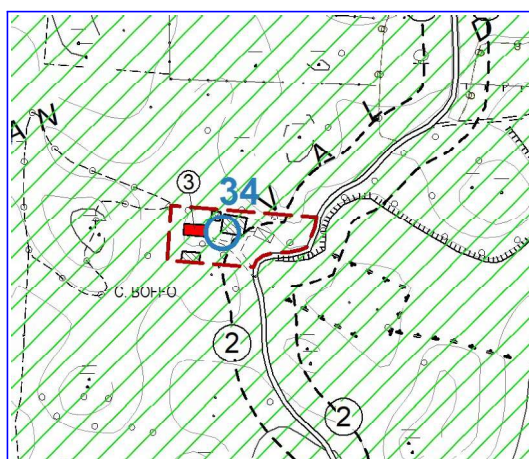
2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il fabbricati e pertinenze ricadono, secondo lo strumento urbanistico vigente, in **zona E2.2** con parti in zona di rispetto stradale. Gli stessi, inoltre, ricadono in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico forestale, Zona Speciale di Conservazione (ZSC) “IT3240004 Montello” ed è presente un perimetro di “Tutela dei beni culturali ed ambientali”.

Il fabbricato è riportato nella scheda n. 34 “fabbricati abbandonati” (Allegato n. 12) ed ha un grado di protezione n. 3.

Vedasi comunque, per completezza, il Certificato di destinazione Urbanistica (Allegato n. 11).

Segue estratto di zona.



Estratto dal PRG 1:5000

Dagli accertamenti effettuati presso l’Ufficio Tecnico del Comune, relativamente agli immobili in oggetto, sono stati riscontrati i provvedimenti di seguito indicati.

- Presumibile impianto ante 01/09/1967 – nessuna pratica edilizia reperita;
- Autorizzazione n° 097/2002 del 13/11/2002 per rifacimento di manto di copertura e parziale sostituzione di tavolato e travi.

Gli estremi del provvedimento edilizio elencato sono quelli forniti dall’Ufficio Tecnico Comunale. Si declina ogni responsabilità circa l’eventuale esistenza di ulteriori provvedimenti allegati a ipotetici fascicoli non visionati.



Per completezza si segnala che, nel dicembre 2003, risulta protocollata una richiesta di autorizzazione per l'installazione di un serbatoio interrato di gas GPL, ma che la richiesta è stata sospesa in istruttoria per carenza documentale.

2.9 CLASSE ENERGETICA

Dalle verifiche effettuate non risulta alcuna formale certificazione energetica per il fabbricato. Considerati comunque la consistenza, l'esposizione e i materiali da costruzione si ritiene che lo stesso possa essere ragionevolmente ricondotto nella classe più bassa di quelle previste dalla normativa in questione.

2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA

L'unico modo di valutare la conformità urbanistica del fabbricato è quella di confrontarne lo stato di fatto con il singolo elaborato grafico agli atti del comune, ossia quello allegato alla citata Autorizzazione n° 097/2002 del 13/11/2002, ancorché mancante di ogni quotatura.

Dal confronto si riscontra solo la mancanza di alcune partizioni interne al piano primo.

Si evidenzia, inoltre, che è stato comunque installato un serbatoio interrato di gas GPL, anche in mancanza di autorizzazione (vedi quanto riportato al precedente paragrafo 2.8).

Con le riserve compiutamente riportate al successivo paragrafo 3.0, in merito alla sanatoria, considerata la presenza dei vincoli elencati al precedente paragrafo 2.8, per spese tecniche e sanzioni si prevede un costo non inferiore a **€ 3.500,00**.

2.11 CONFORMITÀ CATASTALE

Sarà necessario regolarizzare il fabbricato mediante Tipo Mappale al catasto terreni e successiva dichiarazione al catasto fabbricati. Per il predetto adeguamento, stante anche l'annotazione riportata al paragrafo 2.2, si prevede un costo per spese tecniche e diritti catastali di complessivi **Euro 3.000,00**.



2.12 DIVISIBILITÀ

Tenuto conto che il lotto è costituito da un'abitazione e strette pertinenze si esprime giudizio negativo in ordine alla divisibilità.

2.13 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il metodo di stima comparativo.

E' stata effettuata una ricerca presso alcuni operatori del settore presenti in zona e sui più importanti portali immobiliari quali, l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare. Infine su alcuni siti specializzati in annunci di agenzie e/o privati. Sui valori opportunamente mediati così ottenuti sono stati applicati dei coefficienti di merito in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili quali la vetustà, l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, le condizioni dell'impiantistica, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, ecc.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto **con particolare riferimento a quello di particolare pregio ambientale**, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Il valore degli immobili oggetto della presente perizia è stato determinato sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento al metro quadrato commerciale per i fabbricati e al metro quadrato per l'eccedenza di area scoperta.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene che il valore del lotto stimato sia pari a:

Superficie commerciale	m ²	135 x € 450/ m ² =	€ 60.750,00
Eccedenza area scoperta (valore agricolo)	m ²	1.551 x € 8/ m ² =	<u>€ 12.408,00</u>



Sommano	€ 73.158,00
A tale importo vanno detratti:	
Oneri per regolarizzazione urbanistica	- € 3.500,00
Oneri per regolarizzazione catastale	- € <u>3.000,00</u>
 VALORE DI MERCATO	 € 66.658,00

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo di vendita forzata per gli immobili in questione, poiché la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e per di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 15% sul valore di mercato

ossia € 66.658 x 0,15 = € 9.998	- € <u>9.998,00</u>
 VALORE VENDITA FORZATA	 € 56.660,00
 che si arrotondano a	 € <u>57.000,00</u>

03 RISERVE

Per la situazione di abbandono, stante anche la presenza di un cumulo di macerie e di un serbatoio interrato di GPL, non è dato sapere se vi siano materiali particolari quali, ad esempio, fibre di amianto o combustibili, per i quali siano necessarie particolari operazioni di smaltimento.

Con specifico riferimento alla sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, nonché alla quantificazione degli oneri e sanzioni preventivati per la loro regolarizzazione, compresa quella catastale e indicati ai precedenti paragrafi, il sottoscritto stimatore evidenzia come lo stesso non possa espletare i compiti demandati, per legge, agli organismi pubblici preposti, i quali si esprimeranno compiutamente nel merito solamente a seguito dell'esame di specifici e completi elaborati. Pertanto quanto contenuto nella presente perizia è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto riguarda gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato potrà pertanto essere soggetto a possibili modificazioni.



Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., compresi quelli urbanistico e catastale.

%%%%%%%%

Entro i termini previsti è stata inviata la bozza dell'elaborato peritale alle parti, alle quali è stato assegnato un termine non superiore a 15 giorni prima dell'udienza per formulare eventuali osservazioni. Nessuna osservazione è pervenuta.

Treviso, 27 giugno 2025

lo stimatore
geom. Bruno Cisterna



ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità della proprietà degli immobili
- ALLEGATO 2 Relazione fotografica
- ALLEGATO 3 Estratto di mappa catastale
- ALLEGATO 4 Visure catastali
- ALLEGATO 5 Planimetrie stato di fatto
- ALLEGATO 6 Trascrizione devoluzione allo Stato
- ALLEGATO 7 Certificato di eseguita successione (de cuius)
- ALLEGATO 8 Atto compravendita notaio Merone rep. 121599
- ALLEGATO 9 Elenco formalità pregiudizievoli
- ALLEGATO 10 Risultanze Agenzia delle Entrate
- ALLEGATO 11 Certificato di Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO 12 Schedatura fabbricati abbandonati (stralcio)

