

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 474/2018

udienza 13/09/2023

G.E. Dott.ssa Paola Torresan
C.T.U. Geom. Rafaele Gazzola

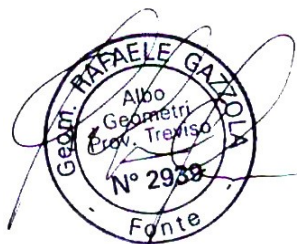
promossa da: **Credito Trevigiano Banca di Credito Cooperativo soc.coop.**
p.iva 00274980267 Fanzolo di Vedelago (TV) Via Stazione n.3/5

Contro: **ESECUTATO**

Integrazione alla
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fonte, il 06/08/2023

L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola



Integrazione alla Consulenza Tecnica D'Ufficio
Immobile in Comune di Castelfranco Veneto e di Resana (Tv)

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan in data 16/07/2020, per la stima di beni immobili in Comune di Castelfranco Veneto e Comune di Resana (TV) di proprietà della ditta esecutata,

Il sottoscritto, Geom. Rafaele Gazzola, nominato perito estimatore nella procedura in epigrafe, ha depositato l'elaborato peritale entro il termine concessogli; la perizia ha riguardato una pluralità di beni, suddivisi in n.4 lotti.

In data 10/04/2023 il sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan ha disposto che il perito depositi una relazione di stima con riguardo ai beni di cui alla procedura Rge 474/2018 riunita con la procedura Rge 283/2022 con riguardo ai beni indicati nella relazione del 17/03/2023 del delegato del compendio immobiliare Dott. Fabio Patron

Nella sua relazione il Dott. Fabio Patron evidenzia che l'ultimo pignoramento trascritto (fascicolo E.I. R.G.E. n. 283/2022) attiene taluni beni non periziati dall'estimatore geom. Rafaele Gazzola poiché non oggetto del pignoramento originario e in particolare:

a.) Comune di Castelfranco Veneto (TV) comproprietà, sezione urbana D, foglio 4, mappale 41 sub. 13 (ente comune);

b.) Comune di Castelfranco Veneto (TV) piena proprietà, sezione urbana D, foglio 4, mappale 41 sub. 14 (ente comune);

c.) Comune di Castelfranco Veneto (TV) comproprietà, catasto terreni, foglio 27, mappale 41 (ente urbano).

d.) Comune di Resana (TV) piena proprietà, catasto terreni, foglio 20, mappale 506 (ente urbano);

e.) Comune di Resana (TV) per la quota di 2/3 di proprietà, catasto terreni, foglio 20, mappali 539, 541, 540, 542, 544 e 546;

PREMESSA

Considerato il fatto che i beni pignorati nell'esecuzione Rge 474/2018 costituiscono quattro lotti in quanto trattasi di due appartamenti in comune di Castelfranco, la costruzione di due abitazioni bifamiliari in corso di costruzione e dei terreni in Comune di Resana, si evidenzia altresì che, catastalmente gli immobili sono già identificati con i rispettivi subalterni e mappali di pertinenza, pertanto si sono identificati:

LOTTO n. 1 - Appartamento

per la quota della **piena proprietà Esecutato**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.2

catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4 mapp. n.41 sub.15

compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato

LOTTO n. 2 - Appartamento

per la quota della **piena proprietà Esecutato**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.3

catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4 mapp. n.41 sub.16

compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato

LOTTO n. 3 - Abitazioni bifamiliari in corso di costruzione

per la quota della **piena proprietà Esecutato**

Comune di Resana , via Fossetta civ.5

catasto fabbricati – Sez. C - Foglio 5 mapp. n.506 sub.1-2

catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.506-538-504

LOTTO n. 4 - Terreno

per la quota della **piena proprietà Esecutato**

Comune di Resana , via Fossetta

catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.547-548-549

DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI DA INTEGRARE

Rge 474/2018 riunita con Rge 283/2022

a.) Comune di Castelfranco Veneto (TV) comproprietà, sezione urbana D, foglio 4, mappale 41 sub. 13 (ente comune);

Trattasi di bene comune non censibile ai mn.41 sub.10-15-16 posto al piano terra che identifica il pianerottolo dove si trova il portoncino d'ingresso comune ai tre appartamenti che costituiscono il fabbricato, così identificati sub.10 appartamento al piano terra di proprietà di terzi; sub. 15 appartamento al piano primo (Lotto n.1 Rge 474/2018); sub.16 appartamento al piano primo (Lotto 2 Rge 474/2018).

I beni comuni non censibili (B.C.N.C.) essendo appartenenti a tutto il condominio (o una parte di esso) rappresentano una pertinenza dello stesso. Pertanto, **non hanno un'autonoma rendita catastale**. Non avendo una rendita, possiamo dire che non hanno alcun valore catastale. Il valore catastale del bene comune non censibile sarà, quindi, equivalente a zero. Di conseguenza possiamo ribadire che il bene comune non censibile ha le seguenti caratteristiche. Non ha alcuna autonoma capacità reddituale. E' comune a tutte o ad alcune delle unità immobiliari facenti parte di un fabbricato (edificio). Ciò comprova la proprietà indivisa di detti beni comuni non censibili.

L'immobile non viene valutato la consistenza ai fini del valore di mercato in quanto il valore è intrinseco nel valore stima del lotto n.1 e 2 in quanto trattasi di BCNC.

b.) Comune di Castelfranco Veneto (TV) piena proprietà, sezione urbana D, foglio 4, mappale 41 sub. 14 (ente comune);

Trattasi di bene comune non censibile ai mn.41 sub.15-16 identifica la scala comune di accesso ai due appartamenti posti al primo piano; sub. 15 appartamento al piano primo (Lotto n.1 Rge 474/2018); sub.16 appartamento al piano primo (Lotto 2 Rge 474/2018).

I beni comuni non censibili (B.C.N.C.) essendo appartenenti a tutto il condominio (o una parte di esso) rappresentano una pertinenza dello stesso. Pertanto, **non hanno un'autonoma rendita catastale**. Non avendo una rendita, possiamo dire che non hanno alcun valore catastale. Il valore catastale del bene comune non censibile sarà, quindi, equivalente a zero. Di conseguenza possiamo ribadire che il bene comune non censibile ha le seguenti caratteristiche. Non ha alcuna autonoma capacità reddituale. E' comune a tutte o ad alcune delle unità immobiliari facenti parte di un fabbricato (edificio). Ciò comprova la proprietà indivisa di detti beni comuni non censibili.

L'immobile non viene valutato la consistenza ai fini del valore di mercato in quanto il valore è intrinseco nel valore stima del lotto n.1 e 2 in quanto trattasi di BCNC.

c.) Comune di Castelfranco Veneto (TV) comproprietà, catasto terreni, foglio 27, mappale 41 (ente urbano).

Trattasi di ente urbano (e.u.) sta ad indicare che su di un determinato terreno è stato edificato un fabbricato; Il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato, detto immobile identifica il fabbricato censito con il mn.41 sub.17-18-19 fabbricato di proprietà di terzi non colpito dalle procedure Rge 474/2018 e Rge 283/2022 , lo scrivente non ritiene sia motivato il pignoramento poiché trattasi dell'area di sedime e area scoperta del fabbricato confinate , se l'intenzione è di pignorare ente urbano (e.u.) che identifica l'area e il sedime del fabbricato su cui insistono i beni mn.41 sub.10-11-12-13-14-15-16 si dovrà colpire il mappale al terreno con il n.3156 vedi estratto di mappa catasto terreni.

Si segnala che per completare il quadro procedurale (così come segnalato e indicato nella perizia già agli atti vedi pag.12) è opportuno che venga colpita dalla procedura l'area scoperta corte comune censita con i mn.491 in comproprietà con soggetti terzi, la ditta esecutata ne ha la proprietà per la quota di 1/6, detta quota di proprietà non è stato colpita dal pignoramento, identifica l'area di corte esterna per accedere all'ingresso del fabbricato.

Si segnala inoltre come già evidenziato in perizia che il fabbricato di cui fanno parte il lotto 1 e 2 è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione e nel progetto edilizio vengono indicati nella planimetrie delle sistemazioni esterne dei parcheggi di pertinenza alle unità in oggetto , nell'atto di compravendita di provenienza dette aree vengono cedute con la vendita degli immobili, trattasi dei mn.2976 e 2977 (posti auto scoperti) e il mn.1965 (parte dell'area scoperta di pertinenza al fabbricato) di proprietà della ditta esecutata per la quota dell'intero .

Gli immobili sopra descritti **mn. 3156** sedime fabbricato, e il **mn. 491** area scoperta quota di 1/6) e non hanno un valore di mercato in quanto il valore è intrinseco nel valore stima del lotto n.1 e 2.

d.) Comune di Resana (TV) piena proprietà, catasto terreni, foglio 20, mappale 506 (ente urbano);

Immobile in oggetto identifica la particella è classificata come “Ente urbano”, **area che è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione con la totale demolizione e ricostruzione con lo spostamento di sedime per ricavo di due nuove abitazioni identifica parte del Lotto n.3 .**

Tale dicitura indica che il terreno è stato oggetto del tipo mappale, ovvero di un aggiornamento riguardante il catasto terreni. Si tratta di un atto di natura prettamente tecnica, eseguita tramite pratica Pregeo, che consiste nell'inserimento in cartografia catastale di nuovi fabbricati edificati, che saranno successivamente accatastati al catasto fabbricati.

Il mappale in qualità di "ente urbano", risulterà quindi al terreni senza indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione, in quanto le modifiche ricevute sono tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli, ma per finalità appunto “urbane”, in questo caso residenziali.

Effettuando quindi visura catastale al catasto fabbricati sarà quindi possibile ottenere lo specifico dell'unità con i relativi dati di classamento e rendita relativi all'immobile., si segnala la difformità (così come indicato nella perizia già agli atti vedi pag.18 Lotto 3) Nell'atto di pignoramento immobiliare è stato colpito un immobile in comune di Resana di proprietà esclusiva dell'esecutato , censito con C.E.U. al foglio 5 sez. C mappale 506 sub.1-2 e al C.T. i mappali n.506-504-538, detto immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione con la totale demolizione e ricostruzione con lo spostamento di sedime per ricavo di due nuove abitazioni intervento è stato autorizzato dal Comune dei Resana con P.d.C. 5786 del 20/09/2003 e Variante al P.d.C. n.5786/A del 19/03/2005 e Variante al P.d.C. 5786/B-6750 del 23/02/2008.

In sede di sopralluogo si rileva che l'immobile m.506 sub.1-2 è stato completamente demolito ed è stata costruita la nuova costruzione di tipo bifamiliare allo stato grezzo di cantiere (senza finiture in genere), la nuova costruzione insiste nei mappali censiti al C.T. 504-506-538.

Il mappale **506** identifica parte dell'area su cui insiste il lotto 3 non viene valutato la consistenza ai fini del valore di mercato in quanto il valore è intrinseco nel valore stima del lotto n.3.

e.) Comune di Resana (TV) per la quota di 2/3 di proprietà, catasto terreni, foglio 20, mappali 539, 541, 540, 542, 544 e 546;

I mappali **539, 541, 540, 542, 544 e 546** identificano la strada di accesso su cui insiste la servitù di passaggio di fatto a favore anche dei mn.506-538-504 (lotto n.3).

I mappali di cui al oggetto in base al piano degli interventi sono in parte in Zona Residenziale e in parte in Zona Agricola tutta area ricade in fascia di rispetto stradale ai sensi art.34 del NTO comma 6 nelle fasce di rispetto stradali non sono consentite nuove edificazioni, si deve quindi considerare area come non edificabile

I mappali **539, 541, 540, 542, 544 e 546** identificano parte della strada di accesso non viene valutata la loro consistenza ai fini del valore di mercato in quanto il valore è intrinseco nel valore stima del lotto n.3.

**L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola**

