

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare – R.G. 37/2022

TRIBUNALE: di Rovereto

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. Cuccaro Michele

PERIZIA DI STIMA

Il tecnico
Arch. Gioia d'Argenio

Riva del Garda, dicembre 2022



pignoramento immobiliare tavolarmente apparente sub G.N. 3492/1 d.d.
11.10.2022

Per gli estratti del libro fondiario si rimanda all' Allegato 1 di "documenti tavolari e catastali";

2. La situazione catastale degli immobili ed in particolare:

-Se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite;

-Se si tratta di edifici o unità abitative si indichi il classamento con la rendita ed il corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova;

- p.f. 3374/1, c.c. Arco
Coltura: vigna; Classe: 4
Superficie: 1.213 mq
Reddito dominicale: Euro 5,64; Reddito agrario: Euro 3,76;
- p.f. 3374/2, c.c. Arco:
Coltura: vigna; Classe: 4
Superficie: 1.360 mq
Reddito dominicale: Euro 6,32; Reddito agrario: Euro 4,21;
- p.f. 3370, c.c. Arco:
Coltura: vigna; Classe: 4
Superficie: 919 mq
Reddito dominicale: Euro 4,27; Reddito agrario: Euro 2,85;

Per le visure catastali si rimanda all' Allegato 2 - "documenti tavolari e catastali";

3. una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che comprenda: comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno; nell'ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile;



- pp. ff. 3374/1, 3374/2, 3370 c.c. Arco

i beni oggetto di stima consistono in terreni coltivati a vigna ubicati in località Giare all'interno del Comune di Arco. Località Giare si trova tra le cittadine di Arco e Dro ed ha una vocazione prevalentemente agricola.

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Arco le pp. ff. in oggetto ricadono per quanto riguarda il sistema insediativo in sottobacini di II livello e nell'Art. 39 "Aree agricole di pregio", per quanto riguarda il sistema ambientale nell'Art 63 - "Aree di tutela ambientale" e la p.f. 3370 ricade anche nell'Art. 46 "Area di rispetto stradale".

Per l'estratto del P.R.G. si rimanda all' Allegato 3 - "documenti urbanistici";

Essi confinano su tre lati con altri terreni coltivati a vigna, a Sud-Est il lato lungo della p.f. 3370 è lambita da una strada locale esistente che la separa da un'attività produttiva operante nel settore di scavi, trasporti e movimenti terra.

I terreni hanno forma regolare con andamento pressochè pianeggiante e comodo accesso dalla strada locale esistente. Sono coltivati a vigna e dotati di impianto di irrigazione a goccia. La p.f. 3374/2 è lambita a Nord-Ovest da un corso d'acqua parzialmente interrato. A Nord Ovest e a Sud sono adiacenti a stradine sterrate di servizio ai terreni oggetto di stima e a quelli circostanti.

La superficie della p.f. 3374/1 è di 1.213 mq., quella della p.f. 3374/2 è di 1.360 mq. e quella della p.f. 3370 è di 919 mq., come dedotte dalla visura catastale.

Per la documentazione fotografica si rimanda all'Allegato 4 - "Foto";

4. la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sono state effettuate indagini di mercato intese a reperire parametri e prezzi di compravendita di altri terreni simili della zona facendo riferimento anche ai valori forniti della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio.

- pp. ff. 3374/1 e 3374/2, c.c. Arco:

considerato che i beni oggetto di stima consistono in terreni coltivati a vigna, siti in una zona a vocazione prevalentemente agricola, la posizione di pregio, l'esistenza di vincoli urbanistici non interferenti con l'attività agricola dei terreni, le dotazioni



impiantistiche ed il buono stato di in cui si trovano, il valore più probabile di mercato si ritiene essere pari ad € 90.000,00

Poiché i terreni sono in comproprietà con un'altra persona per la quota di 1/2 ciascuno, il valore della quota parte di proprietà dell'esecutato risulta pari a €45.000,00.

- p.f. 3370, c.c. Arco:

considerato che i beni oggetto di stima consistono in terreni coltivati a vigna, siti in una zona a vocazione prevalentemente agricola, la posizione di pregio, l'esistenza di vincoli urbanistici non interferenti con l'attività agricola dei terreni, le dotazioni impiantistiche ed il buono stato di in cui si trovano, il valore più probabile di mercato si ritiene essere pari ad € 32.165,00

5. La verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;

- pp.ff. 3374/1 e 3374/2, c.c. Arco: appartengono all'esecutato per la quota di 1/2
- p.f. 3370, c.c. Arco: appartiene all'esecutato l'intera quota;

6. Se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine, si autorizza fin d'ora il perito all'accesso presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa per l'eventuale rilascio.

Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione/affitto aventi data certa anteriore al pignoramento.

Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923, comma terzo, c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;

non risultano registrati contratti di locazione presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Per l'esito del controllo presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate si rimanda all'Allegato 5 - "documenti urbanistici";

7. l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

non risultano pendenze di procedimenti giudiziari;

8. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma secondo, disp. att. c.c.);

non risultano pendenze formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente;

9. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati consistono nelle iscrizioni ipotecarie e nell'atto di pignoramento per i quali si rimanda al foglio C dell'estratto del libro fondiario;

10. la verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;



non esistono i presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;

11. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

I beni oggetto di stima consistono in terreni per i quali non è previsto il rilascio del certificato di agibilità.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Arco certifica che:

- la p.f. 3374/1 del C.C. Arco risulta definita nel seguente modo:

P.R.G. – Sistema Insediativo

Elementi convenzionali e fisici

per mq 1.213,00 (100%) è localizzata in Sottobacini di II livello;

Aree destinate alle attività agro silvo pastorali

per mq 1.213,00 (100%) è localizzata in Area agricola di pregio – Art. 39

P.R.G. – Sistema Ambientale

Aree soggette a vincoli e cautele speciali

per mq 1.213,00 (100%) è localizzata in Aree di tutela ambientale – Art. 63

Carta di sintesi delle pericolosità

Altri tipi di penalità

per mq 1.213,00 (100%) è localizzata in P1 – Trascurabile o assente - Art. 18

Zone territoriali omogenee (D.M. aprile 1968, n. 1444)

NTA del PRG Art. 5bis

per mq 1.213,00 (100%) è localizzata in Zona territoriale omogenea di tipo E

- la p.f. 3374/2 del C.C. Arco risulta definita nel seguente modo:

P.R.G. – Sistema Insediativo

Elementi convenzionali e fisici

per mq 1.360,00 (100%) è localizzata in Sottobacini di II livello;

Aree destinate alle attività agro silvo pastorali

per mq 1.360,00 (100%) è localizzata in Area agricola di pregio – Art. 39

P.R.G. – Sistema Ambientale

Aree soggette a vincoli e cautele speciali

per mq 1.360,00 (100%) è localizzata in Aree di tutela ambientale – Art. 63

Carta di sintesi delle pericolosità

Altri tipi di penalità

per mq 476,00 (35%) è localizzata in APP – Aree da approfondire - Art. 18

per mq 884,00 (65%) è localizzata in P1 – Trascurabile o assente - Art. 18

Zone territoriali omogenee (D.M. aprile 1968, n. 1444)

NTA del PRG Art. 5bis

per mq 1.360,00 (100%) è localizzata in Zona territoriale omogenea di tipo E

- la p.f. 3370 del C.C. Arco risulta definita nel seguente modo:

P.R.G. – Sistema Insediativo

Elementi convenzionali e fisici

per mq 919,00 (100%) è localizzata in Sottobacini di II livello;

Aree destinate alle attività agro silvo pastorali

per mq 919,00 (100%) è localizzata in Area agricola di pregio – Art. 39

P.R.G. – Sistema Ambientale

Aree soggette a vincoli e cautele speciali

per mq 919,00 (100%) è localizzata in Aree di tutela ambientale – Art. 63

per mq 626,76 (68,20%) è localizzata in Aree di rispetto stradale – Art. 46

Carta di sintesi delle pericolosità

Penalità ordinarie

per mq 352,90 (38,40%) è localizzata in P2 – bassa - Art. 17

Altri tipi di penalità

per mq 566,10 (61,60%) è localizzata in P1 – Trascurabile o assente - Art. 18

Zone territoriali omogenee (D.M. aprile 1968, n. 1444)

NTA del PRG Art. 5bis

per mq 919,00 (100%) è localizzata in Zona territoriale omogenea di tipo E

Per il certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'Allegato 6 - "documenti urbanistici";

12. *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il procedimento, i costi per il procedimento del*



titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

non sono state riscontrate opere abusive;

13. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello, o uso civico e vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

i beni oggetto di stima non risultano gravati da pesi quali censo, livello o uso civico;

14. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

poiché i beni oggetto di stima consistono in terreni non sono oggetto di spese condominiali e non è stato possibile reperire informazioni relative alle spese fisse di gestione o di manutenzione;

15. la formazione degli eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:

- ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali; a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;*
- non è ammessa la creazione di lotti interclusi;*

- *in caso gli immobili pignorati in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento ed un garage, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi;*

i beni oggetto di perizia sono di natura e consistenza tali da costituire un unico lotto;

16. *la verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili con l'acquisizione della dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A.;*

i beni non sono assoggettati ad I.V.A.;

17. *verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 – G.U. 12.03.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;*

poiché i beni oggetto di stima consistono in terreni non sono oggetto di verifica sulla conformità degli impianti del D.M. 22.01.2008 n. 37 – G.U. 12.03.2008;

18. *la data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita I.V.A., che ha costruito o realizzato (anche mediante appalto a terzi), lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380";*

poiché i beni oggetto di stima consistono in terreni non si è costruito e non si sono realizzati lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

Lotto 1

Descrizione sintetica: vigna - mq. 2.205,50

Ubicazione: loc. Giare, Arco

Identificativo tavolare: c.c. Arco, PP.TT. 3658 II e 8349 II, pp.ff. 3374/1, 3374/2, 3370

Identificativo catastale: pp.ff. 3374/1, 3374/2, 3370

Quota di proprietà: pp.ff. 3374/1 e 3374/2 quota 1/2, p.f. 3370 quota 1/1

Diritto pignorato: proprietà

Conformità edilizia: si

Conformità tavolare: si

Annotazioni precedenti al pignoramento:

sulle pp.ff. 3374/1 e 3374/2 si evidenzia intavolazione di diritto di ipoteca – P.T. accessoria tavolarmente apparente sub G.N. 636/2 d.d. 24.02.2022; sulla p.f. 3370 si evidenzia intavolazione di diritto di ipoteca – P.T. principale tavolarmente apparente sub G.N. 636/1 d.d. 24.02.2022;

Immobile occupato: si dall'esecutato

Spese condominiali arretrate: no

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: no

Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici: si

valore di mercato: € 77.165,00

Con la presente perizia di stima, composta di n. 12 pagine dattiloscritte e n. 6 allegati, il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per l'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Riva del Garda, dicembre 2022

Il C.T.U.

Arch. Gioia d'Argenio

