



**TRIBUNALE DI BELLUNO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare: n° R.G. 10/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Gerbi Gersa

Promosso da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



N.C.E.U. Foglio 45, Part. 719 _ Comune di Belluno, Via Vezzano

Belluno, 12/10/2023

C.T.U. incaricato

Architetto Roberto De Biasi

con studio in Via Jacopo Tasso, n.3 – 32100 Belluno – tel. 0437380530 - m. 3383846683

e-mail: roberto.de.biasi.architetto@gmail.com - pec: roberto.debiasi@archiworldpec.it



PREMESSA

La presente relazione di stima riguarda una serra ad un piano, per la coltivazione di ortaggi, realizzata nel 2013 e situata in Località Vezzano in zona agricola a circa 3km dal capoluogo Belluno.

In considerazione dell'individualità dell'immobile, la presente stima si articola su un lotto.

Il lotto risulta così individuato:

LOTTO UNICO:

Foglio 45 Particella 719 – Immobile a destinazione agricola

INCARICO

Con provvedimento del 03.07.2023 il Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, delegato alla esecuzione immobiliare R.G. n.10/2023, nominava C.T.U. il sottoscritto arch. Roberto De Biasi, nato a Belluno (BL) il 04.04.1969, con studio in Belluno via Jacopo Tasso n. 3, iscritto all'Ordine degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Belluno al n. 279.

Il verbale di giuramento veniva sottoscritto in via telematica in data 10.07.2023.

In data 30/08/2023 veniva fatta istanza di proroga per il deposito della relazione in quanto l'esecutato era irreperibile. La nuova scadenza per il deposito è il 21/10/2023.

OPERAZIONI PERITALI E ATTIVITA' SVOLTE

Con il Custode del compendio immobiliare – Istituto Vendite Giudiziarie di Belluno è stato effettuato l'accesso e l'ispezione dei luoghi in data 20/09/2023. Non era presente l'esecutato in quanto irreperibile.

In data 10/07/2023, veniva fatta richiesta per accesso agli atti presso l'Ufficio edilizia Privata del Comune di Belluno. In data 18/07/2023 venivano visionati i documenti relativi all'immobile presenti presso l'archivio comunale.

Le verifiche degli atti amministrativi sono state inoltre esperite presso il Comune di Belluno - Ufficio Anagrafe - la Conservatoria RR.II., Agenzia delle Entrate servizio per il Territorio, Camera di Commercio Belluno.



ALLEGATO 1

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es.Imm. N.10/ 2023_ R.G., Giudice dott. Gersa Gerbi promossa da:

Contro:

LOTTO UNICO

Diritto (cfr pag. 4): piena proprietà [REDACTED]
Bene (cfr pag. 4): serra per la coltivazione di ortaggi
Ubicazione (cfr pag. 4): Belluno, Località Vezzano
Stato (cfr pag. 5): scarso
Dati Catastali attuali (cfr pag. 10): N.C.E.U. Comune di Belluno, Fg.45 Part.IIa 719
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.10): nessuna
Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 10): sostanzialmente conforme al progetto depositato
Valore di stima (cfr pag. 13): € 107.250,00
Valore mutuo (cfr pag./all.-): -
Vendibilità (cfr pag. -): sufficiente
Pubblicità (cfr pag. -): siti internet dedicati
Occupazione (cfr pag. 11): non occupato
Titolo di occupazione (cfr pag.): -
Oneri (cfr pag. 12): non presenti
APE (cfr pag. 5): no
Problemi (cfr pag.-): l'unità immobiliare risulta in stato di abbandono, non sono rilevabili particolari difetti, da segnalare rispetto al progetto autorizzato.
Si evidenzia tuttavia che per accedere all'immobile si utilizza una strada privata su fondo naturale il cui sviluppo interessa n.7 particelle di terreno (718, 716, 281, 354, 88, 224, 89) la cui proprietà è sempre del debitore [REDACTED]



**QUESITO n. 1:
IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Il bene oggetto di pignoramento insiste sul Foglio 45 del Comune di Belluno, particella 719.

L'atto di pignoramento riguarda rispettivamente la proprietà in quota 1/1 del suddetto bene a [REDACTED] così come corrisponde nella titolarità dell'esecutato, derivante da atto di compravendita del terreno sul quale è stato edificato l'immobile del 27/03/2002 n.rep.7793 Notaio Chiarelli Lorenzo di Belluno, trascritto il 05/04/2002 ai nn.4076/3305 da [REDACTED] e [REDACTED] (all. 09)

L'esatta ubicazione dell'immobile è confermata dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la planimetria catastale (all. 01)



Sovrapposizione ortofoto con catastale NCEU - Fg. 45 particella n. 719



Quota e tipologia del diritto

Quota 1/1 di proprietà di [REDACTED]

Identificazione al catasto Fabbricati

Comune di Belluno, **Località Vezzano** foglio 45, particella 719, piano terra

Identificazione dei Confini

La particella 719 confina rispettivamente:

- a nord, est, sud con le particella 718 (terreno agricolo);
- a ovest con la particella 716 (terreno agricolo)

(all.03)

QUESITO n. 2:

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Il bene è una serra fissa con struttura in acciaio zincato e chiusure perimetrali in vetro parte apribili, destinata alla produzione di ortaggi, ubicata in una zona agricola in prossimità dell'abitato di Vezzano in Comune di Belluno.

L'accesso avviene da strada privata su fondo naturale, il pignoramento interessa un immobile intercluso i cui terreni limitrofi (p.lle 718, 716, 281, 354, 88, 224, 89) non sono oggetto della espropriazione anche se di proprietà dello stesso esecutato.

L'immobile è stato edificato in origine sulle particelle 86 e 85, la fusione di dette particelle ha dato origine all'attuale particella 719 mediante tipo mappale n.109419.2/2013 del 13/09/2013 prot. N.BL0109419.

L'immobile si sviluppa su un unico piano della superficie netta di 975mq.

L'ambiente interno presenta un'altezza netta di 3.30ml.

L'immobile dista rispettivamente circa 3km dal capoluogo Belluno.

Strutture e opere murarie

Le strutture portanti della serra sono metalliche con fondazioni e platea in cemento armato.

Condizioni generali di manutenzione: sufficienti

Involucro

La copertura e i tamponamenti perimetrali sono in vetro, l'altezza netta interna è di 3.30ml

Condizioni generali di manutenzione: sufficienti

Impianto idrico – riscaldamento / climatizzazione

Era presente un impianto di climatizzazione per il controllo della temperatura interna per le colture.

Il sistema impiantistico di riscaldamento era composto da un generatore ad aria installato direttamente in



serra ed alimentato da energia elettrica.

La distribuzione del calore all'interno dell'ambiente era garantito da aerotermi.

Era presente un impianto di irrigazione fisso costituito da erogatori di tipo ad aspersione con programmazione e regolazione automatica a seconda delle necessità.

Condizioni generali di manutenzione: impianti non funzionante e non verificabile per difficoltà di accessibilità poiché immobile in stato di abbandono

Impianto elettrico

Caratterizzato da canalizzazioni esterne a vista.

Condizioni generali di manutenzione: scarso, in disuso da tempo

I serramenti

Gli infissi esterni di apertura costituiscono parte integrante del rivestimento esterno in vetro.

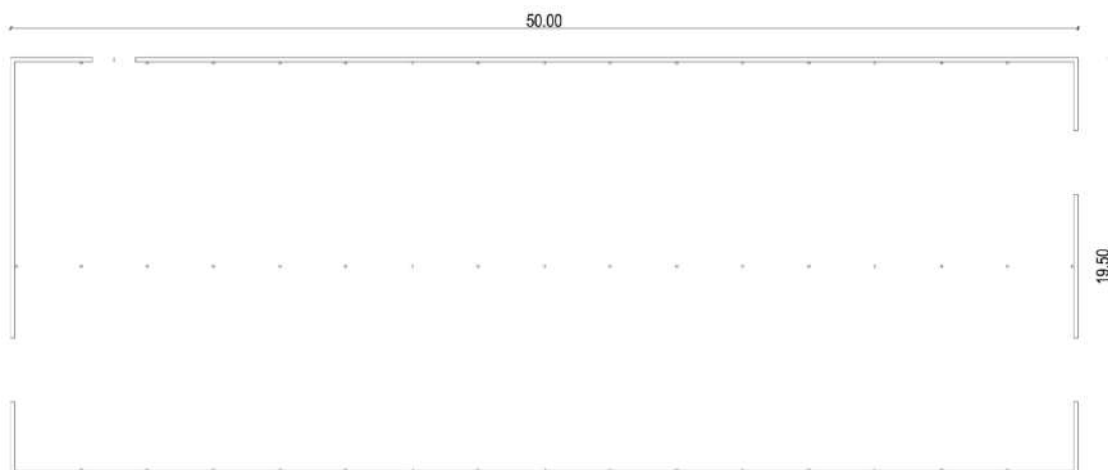
Condizioni generali di manutenzione: sufficienti

Attestato di Prestazione Energetica

In virtù della destinazione d'uso dell'immobile non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

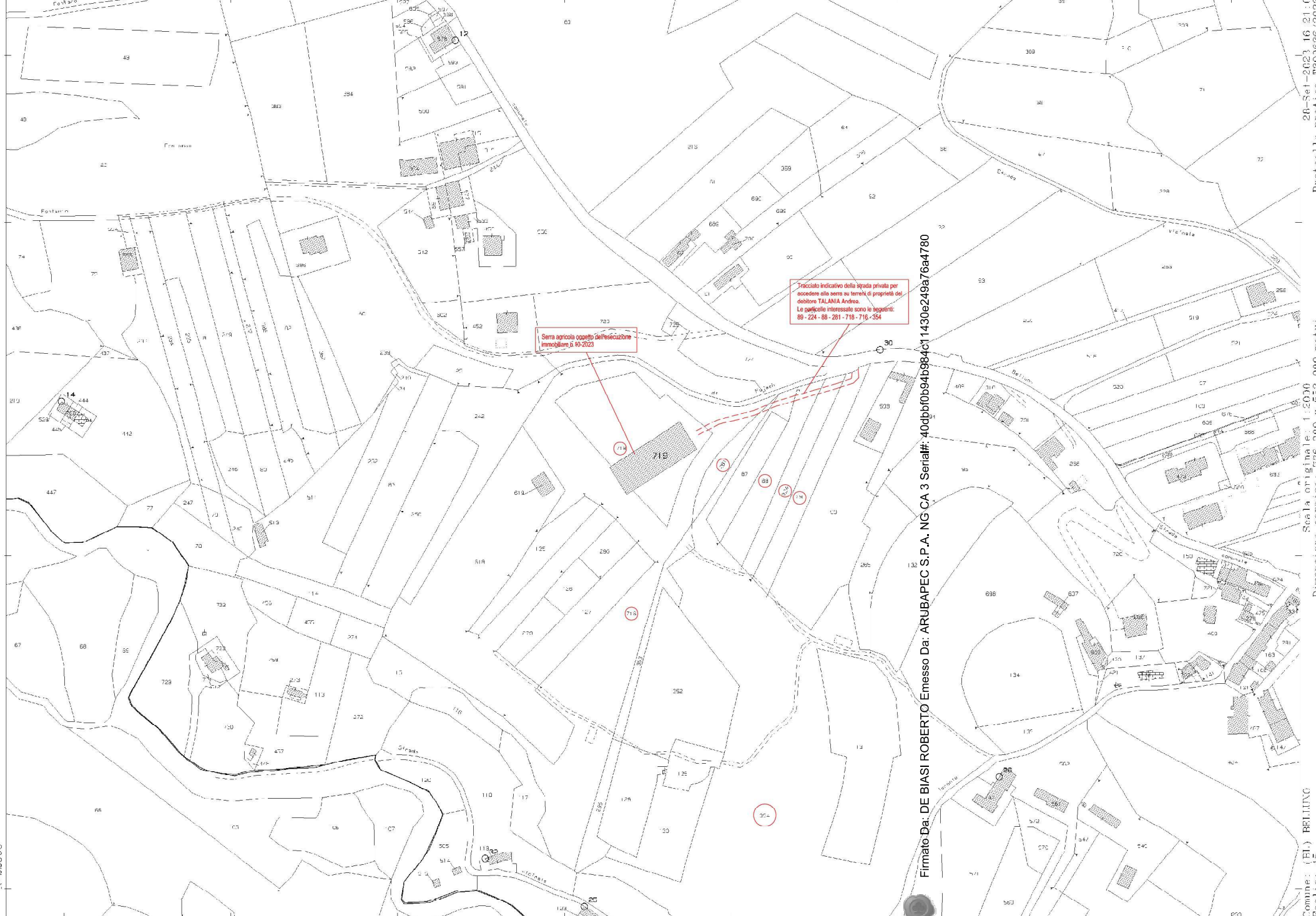
Stato reale dei luoghi

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che lo stato reale dei luoghi corrisponde sostanzialmente a quello riportato nella planimetria catastale, e al progetto depositato in Comune rispetto alla quale non sono state riscontrate difformità di rilievo. Si rileva che l'immobile risulta non utilizzato da tempo con conseguenze sulle condizioni delle componenti. *(all. 07)*



Planimetria dello stato reale dei luoghi _ *la restituzione grafica è stata desunta dagli elaborati di progetto in quanto impossibile effettuare un rilievo stante la situazione di impraticabilità sia interna che lungo il perimetro del fabbricato per la vegetazione*





Serra agricola opposta dell'esecuzione immobiliare n. 10-2023

Tracciato indicativo della strada privata per accedere alla serra su terreni di proprietà del dott. TALANA Andrea.
Le particelle interessate sono le seguenti: 89 - 224 - 88 - 281 - 718 - 716 - 354

Firmato Da: DE BIASI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG-CA 3 Serial#: 40dbfb0b94b984c11430e249a76a4780



N. 220/00

Γ = 98300

28-Sep-2023 16:21:06
Protocollo pratica T303636/2023

Scala originale 1:5000
Dimensione cornice: 776.500 x 532.000 metri

Comune: (BL) BELLUNO
Foglio: 45

1 Particella: 719

Documentazione fotografica (all. 02)



Ortofoto con individuazione di strada di accesso



C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi





Viste del fronte principale dell'edificio



C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi





Viste dell'interno dell'edificio



C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi





Viste di dettaglio

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale lorda viene calcolata utilizzando i seguenti criteri e coefficienti (redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa)

Tipologia	Coefficiente
Serra ad uso agricolo	1.00

La superficie commerciale del lotto viene così calcolata:

Piano	Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
T	Serra	Superficie reale lorda	975,00	1,00	975,00
Superficie commerciale					975,00

La superficie commerciale complessiva **975,00mq**

Parti comuni

Non sono presenti

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



QUESITO n. 3:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile è catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Belluno al:

- Foglio 45, particella 719, indirizzo Località Vezzano, Categoria D/10, rendita € 2.730,00, piano T;

(all. 04)

La particella 719 risulta originata dalla fusione delle particelle 86 e 85 con tipo mappale n.109419.2/2013 del del 13/09/2013 prot. N.BL0109419.

Si riscontra pertanto una corretta rispondenza dei dati catastali con quelli inseriti nel decreto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Non sono state rilevate difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

QUESITO n.4:

PREDISPOSIZIONE SCHEDA SINTETICA

Serra fissa con struttura metallica, tamponamenti perimetrali in vetro, destinata alla protezione della coltivazione di ortaggi con superficie netta interna di 975mq.

L'immobile, accessibile attraverso una strada privata su fondo naturale è situato in area di aperta campagna in località Vezzano nel Comune di Belluno e dista circa 3km dal centro città.

La serra è contraddistinta da un unico ambiente privo di delimitazioni interne

L'immobile è libero e viene venduto per intero.

QUESITO n. 5:

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento sono così pervenuti alla ditta [REDACTED] per atto di compravendita del terreno sul quale è stato edificato l'immobile del 27/03/2002 n.rep.7793 Notaio Chiarelli Lorenzo di Belluno, trascritto il 05/04/2002 ai nn.4076/3305 da [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] *(all. 09)*. L'immobile è stato edificato con Permesso di costruire n.128 del 29/11/2010 e successive variante come meglio specificate al quesito n.6.

QUESITO n. 6:

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Belluno è avvenuto in data 18/07/2023 *(all. 07 e all.08)*

Cronologia delle richieste e autorizzazioni sull'immobile

29/11/2010 – Permesso di costruire n.128 (Pratica edilizia n.927/2010)



01/02/2013 – Permesso di costruire di Variante n.11 (Pratica edilizia n.28/2013)

09/09/2013 – SCIA di variante prot. n.24603 (Pratica edilizia n.1078/2013)

16/09/2013 – Collaudo statico di rispondenza alle Norme sismiche

19/09/2013 – Certificato rispondenza alle Norme sismiche prot. N.392186 del Genio Civile di Belluno

20/09/2013 – Certificato di agibilità Comune di Belluno n.68

23/06/2016 – Permesso di Costruire n.26 per ampliamento serra (Pratica edilizia n.412/2016) non realizzato

Destinazione urbanistica

Il Certificato di destinazione urbanistica certifica che l'immobile censito catastalmente al foglio 45 mappale 719 è classificato nel vigente PRG in Z.T.O. E in sottozona E.2 dall'art.7 - 39 punti 3, 3.1, 3.3 Variante territorio rurale

E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica *(all. 06)*

QUESITO n. 7:

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L'immobile non è occupato.

QUESITO n. 8:

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene sono quelli riportati nella ispezione *(all. 09)*

Non risultano avviate altre procedure esecutive, oltre alla presente, relative ai medesimi beni;

In risposta al quesito si riporta quanto segue:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

A.1 - domande giudiziali: nessuna

A.2 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno

A.3 - convenzioni matrimoniali: nessuna

A.4 - altri pesi o limitazioni d'uso (es servitù): costituzione di vincolo di destinazione del 08/04/2002 n.rep. 7815 del Notaio Chiarelli di Belluno trascritto il 17/04/2022 ai nn.4588/3703 a favore di [REDACTED]

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



B.1 - iscrizioni ipotecarie:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

B.2 - pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

B.3 - difformità urbanistico-edilizie: nessuna sostanziale da regolarizzare

B.4 - difformità catastali: nessuna sostanziale da regolarizzare

QUESITO n. 9:

VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10:

ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

Nessun riscontro

QUESITO n. 11:

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Nessun riscontro

1. spese fisse di gestione

nessuna

2. spese straordinarie deliberate

nessuna

3. spese scadute relative ultimi 2 anni



nessun riscontro

4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

Nessuno

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Vista la particolare destinazione d'uso dell'immobile, si è condotta una ricerca-analisi su strutture con caratteristiche dimensionali e costruttive simili a quella oggetto della presente stima. Tale ricerca si è indirizzata verso quei produttori che realizzano queste particolari manufatti. L'analisi per la determinazione del valore al mq, compendia una serie di voci di costo che determinano l'intervento per la costruzione di una serra simile a quella da stimare.

Nella valutazione sono state quindi considerati:

1. Realizzazione del piano e delle fondazioni in cemento armato su cui poggerà la struttura metallica della serra;
2. Fornitura di una struttura con caratteristiche dimensionali e di materiale simile;
3. Posa in opera della struttura;
4. Opere impiantistiche;
5. Sistemazioni esterne

Per la valutazione economica sono stati assunte le seguenti fonti:

1. Prezzario della Provincia Autonoma di Trento 2023 per opere edilizie (scavi, fondazioni, sistemazione esterne)
2. Percentuale parametrica per le opere impiantistiche rispetto al costo complessivo del fabbricato;
3. Preventivo per fornitura e posa di serra con caratteristiche similari della ditta Idroterm Serre Srl con sede in Via Europa, 45 - 46047 Porto Mantovano (MN).

In sintesi dall'analisi di queste componenti di costo si perviene ad un valore parametrico al nuovo di circa 300€/mq che può essere così suddiviso:

- 80€/mq opere propedeutiche (scavi, fondazioni, sottofondi, platea in c.a.);
- 20€/mq opere impiantistiche;
- 200€/mq fornitura e posa di una serra in struttura metallica e vetro.

Nel caso in fattispecie si dovranno necessariamente utilizzare dei coefficienti di differenziazione che dovranno tenere conto di alcuni fattori per pervenire ad una valutazione il più possibile coerente con l'edificio



da stimare e che sono conseguenti alla conoscenza acquisita in seguito al sopralluogo effettuato.

Nel merito si assumono dei coefficienti di differenziazione rappresentati nella seguente tabella:

1	Vetustà	0,75
2	Stato degli impianti presenti	0,65
3	Configurazione e funzionalità degli spazi interni	1,00
4	Stato di conservazione: da effettuare una manutenzione straordinaria generale	0,75
5	Ubicazione: raggiungibilità	1,00

Calcolo valore unitario:	$\text{€ } 300,00 \times 0,75 \times 0,65 \times 1,00 \times 0,75 \times 1,00 = \text{€}/\text{mq. } 109,69$
---------------------------------	--

Valore unitario arrotondato: €/mq 110,00

Dalle considerazioni sopra esposte si ritiene di assumere il valore di 110 €/mq.

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale, sulla base della configurazione e delle misure verificate in sede di sopralluogo dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà (cfr.: D.P.R. n.138/98, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma UNI 10750 – "Servizi Agenzie Immobiliari". Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

Superficie commerciale	Valore utilizzato per la stima	Valore dell'immobile	Spese regolarizzazione catastale	Spese regolarizzazione edilizia	Valore di mercato dell'immobile
mq. 975,00	€ 110,00	€ 107.250,00	/	/	€ 107.250,00
TOTALE					€ 107.250,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, in virtù altresì delle condizioni dell'edificio, si applica una riduzione rispetto al valore di mercato del 15% per assenza di garanzia per vizi al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto.



VALORE DI MERCATO € 107.250,00
proposta di riduzione del 15% € 16.087,50

VALORE ARROTONDATO DA PORRE A BASE D'ASTA € 91.000,00

**QUESITO n. 13:
VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

La ditta esecutata detiene l'intera quota della proprietà dell'immobile che compone l'intero Lotto.

**QUESITO n. 14:
ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA C.C.I.A.A.**

Alla data attuale, il debitore esecutato risulta essere residente [REDACTED]

Il sottoscritto ha acquisito il certificato di stato civile e il certificato storico di residenza e per completezza ha effettuato le visure presso la Camera di Commercio relative alla [REDACTED] e la ditta [REDACTED] (all. 10)

Belluno, 12/10/2023

Il perito estimatore
arch. Roberto De Biasi



ALLEGATI

- ALLEGATO 01 _ Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
- ALLEGATO 02 _ Documentazione fotografica
- ALLEGATO 03 _ Estratti planimetrici
- ALLEGATO 04 _ Visure catastali
- ALLEGATO 05 _ Planimetrie catastali
- ALLEGATO 06 _ Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO 07 _ Autorizzazioni edilizie
- ALLEGATO 08 _ Grafici di progetto autorizzato
- ALLEGATO 09 _ Elenco trascrizioni e iscrizioni
- ALLEGATO 10 _ Certificati anagrafe

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi

