

TRIBUNALE DI BELLUNO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Designato: **Dott.ssa Gerbi Gersa**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

estesa

dal sottoscritto Arch. Sandro Castellari iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Belluno e all'Ordine degli Architetti della Provincia di Belluno al nr. 135, con Studio Professionale in Feltre (BL) in P.zza Battaglione Alpini Feltre, 8, nella causa civile promossa da:

Do Value Spa

Con Avv. Lorenzo Sternini

Contro



Premesso

Che con accettazione dell'incarico del 06/08/2023 la S.V. nominava il sottoscritto come CTU nella procedura in oggetto e, a seguito, venivano posti al sottoscritto i quesiti di cui in appresso assegnando il termine di 30 giorni prima dell'udienza del 14/11/2023, quindi entro la data del 13/10/2023 per il deposito della perizia tecnica.

Ciò premesso, nel termine concesso, deposita la perizia in oggetto, rispondendo a ciascun quesito formulato dal Giudice dell'esecuzione nel verbale di conferimento dell'incarico.

Il sopralluogo al fabbricato è avvenuto in data 06/09/2023, accompagnato da personale di IVG nominato Custode Giudiziario, con la presenza dell'Esecutato che ha provveduto ad aprire l'immobile dando così la possibilità al CTU di eseguire i rilievi necessari.



- Quesito N. 1

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

I diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà |

e sono i seguenti.

Comune di Belluno fg. 71 part. 629 sub 2, cat. A4, Cl. 4 cons. 5 vani R.C. €. 204,52. (ALL. 2)

Confini da nord in senso orario: mappale 627, 628, 630, 947, 949.

E' stata fatta la sovrapposizione di ortofoto con la mappa catastale del fabbricato oggetto di pignoramento, verificandone la corrispondenza



Estratto catastale





Estratto da Google Maps

Considerato le caratteristiche dell'immobile pignorato, si procederà alla formazione di

UN UNICO LOTTO: fg. 71 part. 629 sub 2

IL LOTTO NR. 1 è in Comune di Belluno Via San Nicolò, 3, al Catasto Fabbricati composto dal mappale fg. 71 part. 629 sub 2. (ALL. 2).

– Quesito N. 2

IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO NR. 1 E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

Il lotto nr. 1 è composto dal mappale 629 sub. 2 del fg. 71 in Comune di Belluno in via San Nicolò nr.3 situato al piano primo, con piccolo annesso rustico distaccato dall'edificio principale, e piccola corte in proprietà esclusiva.

Vedasi planimetria catastale (ALL. 3)

L'unità immobiliare principale ha struttura portante in murature e C.A., solai di piano in latero cemento. All'esterno vi è un piccolo annesso rustico avente struttura portante in muratura e legno. l'edificio principale è stato oggetto di intervento di ristrutturazione che ha interessato le parti interne dell'immobile.



Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

L'accesso ai locali avviene direttamente dal piano terra a livello della strada Via San Nicolò, per il tramite di un ingresso comune, con scala in legno che conduce all'ingresso dell'appartamento.

Tutti questi locali di cui seguirà descrizione, sono rifiniti in maniera discreta e dotati di impianto elettrico ed impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare è dotata di energia elettrica, collegata alla rete dell'acquedotto comunale, e di allacciamento alla rete del gas metano.

L'impiantistica termica è dotata di libretto di impianto.

Di seguito planimetria catastale e immagini dello stato esterno reale del luogo che non presentano difformità.



MODULARIO
F. rig. rend 497

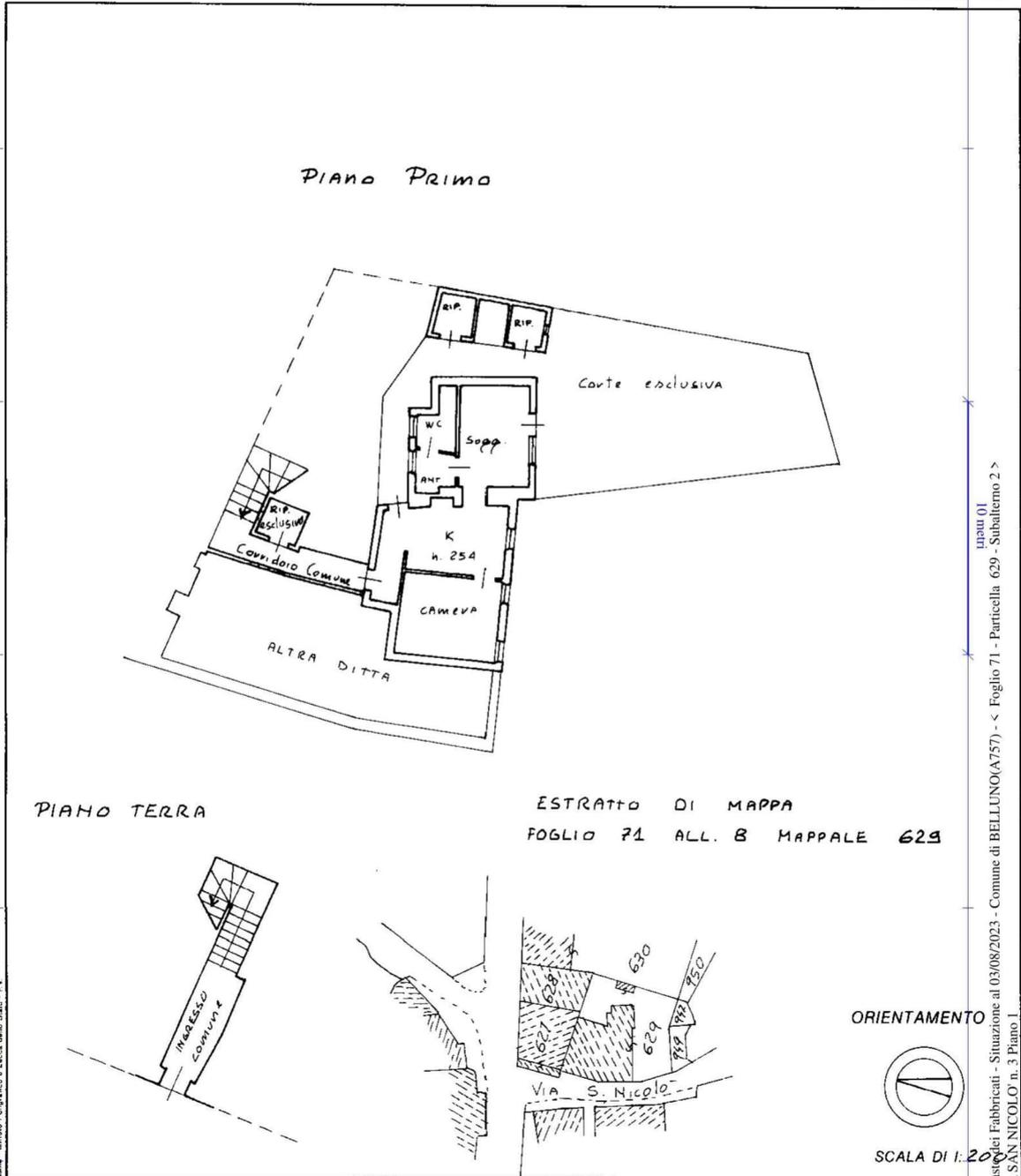


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Belluno via SAN NICOLO civ. 3



Red. Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - 75x

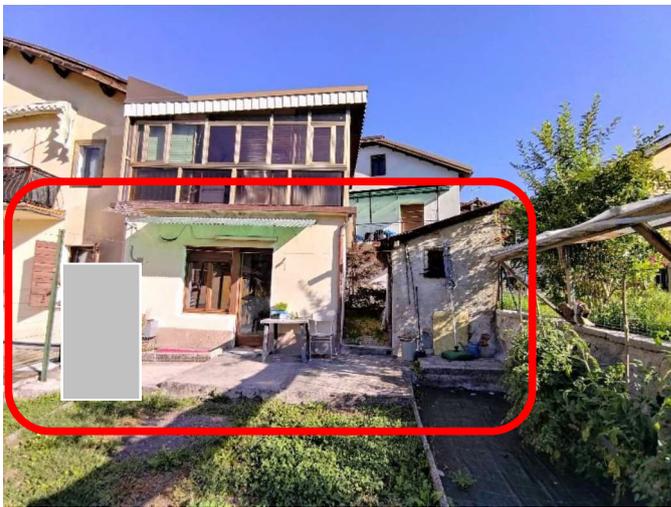
Input 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/08/2023 - Comune di BELLUNO(A757) - < Foglio 71 - Particella 629 - Subalterno 2 >
VI. SAN NICOLO' n. 3 Piano I.

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>geometra</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima denuncia in variazione <input checked="" type="checkbox"/>	<u>Alessandro Vardanega</u>	<u>4085/98</u>
Data presentazione: 05/09/1998 - Data: 03/08/2023 - n. T227610 - Richiedente: CSTSDR51C29G238Y	iscritto all'albo de <u>PROF. A. V.</u>	<u>5 SET 1998</u>
Totale schede <u>71</u> - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	della provincia di <u>Belluno</u> n. <u>771</u>	
n. <u>629</u> sub. <u>2</u>	data Firma <u>A.</u>	





L'ingresso da Via S. Nicolò



La veduta lato Est



veduta lato Nord



Descrizione dei locali.

L'accesso alla unità immobiliare avviene dal piano terra da Via San Nicolò, borgo caratteristico della Città di Belluno tramite un portone architravato in legno che introduce all'ingresso comune con le altre unità immobiliari. Tutti i serramenti dei locali che si andranno descrivere sono in legno, con scuretti esterni in legno e tapparelle in PVC, e dotati di vetrocamera. Le porte interne di tutti i locali sono in legno di normale qualità. I radiatori nei vari locali sono in acciaio.

Il tutto in discrete qualità e condizioni.

Di seguito la descrizione e consistenza dei singoli vani considerando la superficie commerciale data dalla superficie utile oltre la superficie dei muri di competenza.

Piano Primo, con locali avente altezza interna di ml. 2.50.

Ingresso: con porta di ingresso in legno che conduce al locale cucina, con pavimento in piastrellato di ceramica, pareti intonacate, avente superficie di mq. 5.00.

Cucina: con pavimento in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacati, impianti elettrico e riscaldamento presenti, serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuretti esterni in legno per commerciali mq. 13.00.

Camera: con pavimento in parquet di legno, pareti e soffitto intonacati, impianti elettrico e riscaldamento presenti, serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuretti esterni in legno per commerciali mq. 11.50.

Soggiorno: con pavimento in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacati, impianti elettrico e riscaldamento presenti, serramenti esterni in legno con vetrocamera e tapparelle esterne in PVC per commerciali mq. 13.50.

Antibagno e bagno: con pavimento in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacati, impianti elettrico e riscaldamento presenti, serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuretto esterno in legno. Nel bagno sono presenti un WC, bidet, lavandino, piatto doccia, ed attacchi per lavatrice. Il bagno ha sulle pareti rivestimento in piastrelle di ceramica per una altezza di 2.00 ml.

Il tutto per commerciali mq. 7.00.

Piccolo ripostiglio: prospiciente_l'ingresso con porta di ingresso in legno e con pavimento in piastrelle, pareti intonacate, per commerciali mq. 1.50.

Per quanto riguarda il **rustico esterno**, non è in buone condizioni, ha struttura portante in muratura con copertura in legno, il tutto regolarmente accatastato e quindi con una cubatura che si può comunque utilizzare e ristrutturare. Con dimensioni in pianta di mq. 8.00, altezze laterali di ml. 1.90 e ml. 2.60.



La superficie commerciale del piano primo come indicato nella visura catastale si considera pari a mq. 66.00, che considera anche l'area esterna scoperta a giardino.

Di seguito la documentazione fotografica relativa al LOTTO 1.



Ingresso al corridoio comune piano terra



La scala comune vista dal primo piano, accesso all'appartamento.





La porta di ingresso all'appartamento



Il locale camera





Sempre la camera



Il locale cucina, in fondo a sinistra vi è l'ingresso.





Il portoncino d'ingresso.



Sempre il locale cucina che è esposto a Sud.





Sempre il locale cucina con a destra l'ingresso alla camera



Il locale soggiorno visto dalla cucina, con l'uscita sulla corte interna esclusiva





L'uscita dal soggiorno sulla corte interna esclusiva



L'ingresso all'anti-bagno



L'antibagno





Il bagno finestrato



Il rustico esterno



Lo scoperto esterno ad uso esclusivo

– Quesito N. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI.

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento:

Comune di Belluno Catasto Fabbricati foglio 71 mappale n. 629 Cat. A/4 n. vani 5, via San Nicolò 3 Piano 1.

Le planimetrie depositate (ALL. 3) corrispondono allo stato attuale.

– Quesito N. 4

PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA LOTTO 1.

Descrizione catastale:



Il LOTTO nr 1 è composto, in Comune di Belluno Catasto Fabbricati foglio 71 mappale n. 629 Cat. A/4 n. vani 5, via San Nicolò, 3 Piano 1 di mq. 66, Totale escluso aree scoperte mq. 60, R.C. 204,52. (ALL. 2), edificio eretto su terreno iscritto al C.T. fg. 5 mappale 969 E.U di are 6.90.

Diritto Venduto: intera proprietà.

Ubicazione: Comune di Belluno Via San Nicolò, 3.

Qualità: Lotto 1: Locali ad uso residenziale siti al piano primo, con un piccolo rustico staccato dall'edificio principale, ed una corte esterna ad uso esclusivo come da planimetria catastale (ALL. 3). Complessivamente l'immobile presenta caratteristiche di medie qualità.

Composizione Lotto 1: Al piano terra si trova l'ingresso comune, al piano primo si trovano un ripostiglio collocato sul corridoio comune in vicinanza al portoncino di ingresso, l'ingresso, la cucina, la camera, il soggiorno, il bagno con anti-bagno. All'esterno del soggiorno si trova un piccolo rustico ed una corte ad uso esclusivo.

Provenienza: I beni provengono agli Esecutati a seguito di compravendita Notaio S. Stivanello del 28/02/2008 Rep. n. 1164 registrato il 05/03/2008 al n. 999. (ALL. 4)

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, con deposito del certificato della Conservatoria relativa al Pignoramento degli Immobili del 16/03/2023 RG. 3295 RP 2768 (ALL. 5), non ha depositato il certificato di stato civile, ha allegato le visure catastali storiche. Sugli immobili oggetto di perizia vi sono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- Nota di iscrizione contro del 05/03/2008, (ALL. 5). Al nr. Reg. gen. 3097, Reg. part. 477 , Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario. A favore di Unicredit Banca Spa C.F. 12931320159. Relativa gli immobili: in Comune di Belluno Via San Nicolò 3. Fg. 71 part. 629 sub 2; A/4, vani 5.

APE: Si allega la certificazione energetica eseguita per il LOTTO 1, che posiziona l'immobile in classe F (ALL. 9).

Valore di Stima del lotto 1: Euro 87.780,00.

- Quesito N. 5

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

I beni pignorati corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

Le quota dell'intero di proprietà agli Esecutati è pervenuta con atto pubblico notarile di compravendita di compravendita Notaio S. Stivanello del 28/02/2008 Rep. n. 1164 registrato a Belluno il 05/03/2008 al n. 999. (ALL. 4)



– Quesito N. 6

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

A seguito di sopralluogo e di accesso agli atti depositati presso il Comune di Belluno in data 17/08/2023, il sottoscritto ha verificato la regolarità edilizia degli immobili oggetto di perizia, valutando i relativi fascicoli (ALL. 6).

Pratica edilizia C.E. 141/1996 prot. 8764/96 del 02/07/1996 per realizzare nuovo ingresso e modifiche interne.

Pratica edilizia D.I.A. 928/97 12/07/1997 prot. 32479/97 Variante alla C.E. 141/1996 Modifiche interne.

Pratica edilizia D.I.A. 124/98 05/02/1998 prot. 5604 Variante alla C.E. 141/1996 Modifiche interne. Con relativa certificazione di fine lavori e conformità impianti, alla C.E. 141/96 e successive varianti. (ALL. 6).

In ALL. 6 anche estratto di PRG che inquadra l'edificio in Borgo Piave, con categoria di intervento di tipo "b": "Demolizione e ricostruzione entro un piano complessivo, con eventuale recupero, spostamento e/o accorpamento del volume."

– Quesito N. 7

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Gli immobili pignorati sono di proprietà dell'Esecutato/i.

Al momento del sopralluogo effettuato il 06/09/2023 l'immobile era occupato dall'esecutato.

– Quesito N. 8

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non esistono vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

– 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 E ONERI DI LTRO TIPO.



I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censi, livelli o usi civici.

- Quesito N. 11

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Non sono presenti spese condominiali.

- Quesito N. 12

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI: LOTTO 1.

Per determinare il valore di mercato degli immobili, Sono stati utilizzati i dati disponibili cui l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del 2° semestre 2022

Per la determinazione della consistenza degli immobili dopo la verifica dei singoli locali si è fatto riferimento ai dati catastali riportati nella visura.

Per il dato OMI si è rilevato ed assegnato il valore di mercato ordinario, che per immobili commerciali aventi posizione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in esame è stato diminuito assegnando il valore unitario di 1.400,00 €/mq. valore che si considera congruo considerata la posizione dell'immobile in "Borgo Storico".

Si è poi considerato lo stato di vetustà (art. 20 L. 392/1978), e si è ritenuto di utilizzare un coefficiente correttivo peggiorativo del 5 % che tiene conto dello stato di conservazione dell'immobile, dislocazione della unità immobiliare al fine di rendere competitivo e comparabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Da questa analisi si è individuato per parte dell'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato unitario di: €/mq $1.400 \times 0.95 = 1.330,00$ €/mq.

Pertanto, il valore commerciale per quanto riguarda la unità immobiliare in Belluno al Catasto Fabbricati foglio 71 mappale n.629 sub. 2

ammonta a mq. 66,00 x 1.330,00,00 €/mq = €. 87.780,00,00 (euro ottantasettemilasettecentoottanta/00).

Il valore complessivo quindi del LOTTO 1 ammonta ad €. 87.780,00,00 (euro ottantasettemilasettecentoottanta/00).

- Quesito N. 13

VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

Il lotto individuato è di proprietà:



per la quota di ½ di [REDACTED] per €. 43.890,00.

per la quota di ½ di [REDACTED] per €. 43.890,00.

- Quesito N. 14

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Sono stati reperiti le certificazioni di stato civile dell'Esecutato/i (ALL. 7)

ELENCO ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa catastale.
- 2) Visura catastale storica immobile
- 3) Planimetria catastale immobile.
- 4) Titolo di acquisto proprietà.
- 5) Visura conservatoria Nota trascrizione-pignoramento.
- 6) Pratiche edilizie Regolarità urbanistica edilizia.
- 7) Certificato residenza Esecutato/i.
- 8) Documentazione fotografica edificio.
- 9) APE Attestato di Prestazione Energetica

La presente perizia è composta da 18 pagine oltre gli Allegati.

Feltre, 15 settembre

Il C.T.U.

arch. Sandro Castellari

Elaborato a firma digitale



Copia delle Perizia viene inviata via PEC e con Racc.ta A.R. anche alle Parti in Causa.

