



**TRIBUNALE DI BELLUNO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento di Liquidazione: n° 1/2024
Giudice delegato: Dr.ssa **Anna Travia**
Liquidatore: **Avv. Morena Astore**
Esecutata:



**RELAZIONE DI STIMA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Subalterno 61 Fg.59 P.Ila 210**



Belluno 02/05/2025

PREMESSA

La presente relazione di stima riguarda un locale a destinazione deposito sito al piano terra di un condominio risalente alla fine degli anni '70 e situato in via Luigi Alpago Novello n.11 a Belluno.

L'unità immobiliare è censita catastalmente al foglio 59 Particella 210 sub. 61.

INCARICO

In seguito alla richiesta del liquidatore Avv. Morena Astore, il Giudice delegato Dott.ssa Anna Travia con provvedimento del 16.09.2024 autorizzava 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 a redigere la stima relativa al subalterno 61 della particella 210.

OPERAZIONI PERITALI E ATTIVITA' SVOLTE

In seguito a contatto con la proprietaria [REDACTED] è stato effettuato un sopralluogo all'unità immobiliare di cui al subalterno 61 in data 24/09/2024.

Le verifiche degli atti amministrativi erano state esperite presso il Comune di Belluno per l'intero condominio e si fa riferimento alla documentazione già acquisita.

E' stata infine svolta la verifica degli atti ipocatastali e delle visure catastali.

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Liquidazione n.1/ 2024
Giudice delegato; Dott.ssa Anna Travia
Liquidatore delegato: Avv, Morena Astore
Esecutata; [REDACTED]

Diritto: proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

Bene: unità immobiliare a piano terra destinata a deposito in condominio di sei piani

Ubicazione: Belluno, Via Luigi Alpago Novello n.11

Stato: buono

Dati Catastali attuali: N.C.E.U. Comune di Belluno Fg 59 mapp 210 sub.61

Differenze rispetto al pignoramento: /

Situazione urbanistico/edilizia: sostanzialmente conforme al progetto depositato

Valore di stima: € 8.050,00

Valore mutuo: -

Vendibilità: sufficiente

Pubblicità: siti internet dedicati

Occupazione: occupato dall'esecutata

Titolo di occupazione: proprietaria

Oneri: non presenti

APE : /

Problemi: l'unità immobiliare risulta, in buono stato di conservazione, non sono rilevabili particolari difetti, da segnalare che rispetto al progetto autorizzato non è stato realizzato un serramento vetrato che era collocato verso l'ingresso condominiale.

Identificazione dei Confini

La particella 210 confina rispettivamente:

- a nord con le particelle 339, 211 e 341;
- a est con la strada comunale denominata via Corte;
- a sud con la strada comunale denominata via Alpago Novello;
- a ovest con la particella 383 e 340.

(all.03)

QUESITO n. 2:

INDIVIDUAZIONE DEL BENE CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

L'unità immobiliare (sub.61) a destinazione deposito, è ubicata al piano terra di un condominio che si sviluppa su sei piani fuori terra e uno interrato, in via Alpago Novello 11 a Belluno in un'area residenziale consolidata.

L'immobile dista rispettivamente circa 2km dal centro città.

Strutture e opere murarie

Le strutture portanti dell'edificio condominiale sono state realizzate da un telaio in cemento armato con muratura di tamponamento perimetrale in laterizio dello spessore totale di cm 30, intonacato e tinteggiato, i solai sono in laterizio e c.a. con cappa di cemento di 4cm.

Finiture, tramezzature e rivestimenti

Pur considerando la destinazione d'uso dell'unico ambiente le condizioni generali delle finiture interne appaiono in un buono stato di manutenzione.

Gli ambienti interni presentano un'altezza di circa 2,70m

I pavimenti dell'ambiente in piastrelle.

Impianto idrico - igienico – sanitario

Non presente

Impianto elettrico

Per quanto visivamente percepibile, le condizioni dell'impianto sono buone.

L'impianto gas

Non presente

I serramenti

Gli infissi esterni del locale presentano telaio metallico e vetro semplice, la porta di accesso è in legno

Liquidazione n.1 _24 TRIBUNALE DI BELLUNO

tamburato risalente all'epoca di costruzione del fabbricato.

Gli infissi risultano comunque con un buono stato di conservazione.

Attestato di Prestazione Energetica

Non è stato prodotto in quanto deposito privo di impianto di riscaldamento.

Stato reale dei luoghi

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che lo stato reale dei luoghi corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale. Rispetto al progetto depositato in Comune, di cui si aveva effettuato l'accesso agli atti per la verifica dell'unità abitativa, si rileva che era presente un infisso posizionato sul fianco in corrispondenza dell'ingresso condominiale e che in fase esecutiva non è stato realizzato. [\(all. 07\)](#)

Documentazione fotografica [\(all. 02\)](#)

Ingresso condominiale



Vista esterna



Vista esterna



Vista dall'atrio interno comune

Ingresso

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



Viste interne del locale deposito



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
Locale ad uso accessorio	0,25

La superficie commerciale del lotto viene così calcolata:

Piano	Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
T	Deposito	Superficie reale lorda	23,00	0,25	5,75
Superficie commerciale unità immobiliare			5,75		

Parti comuni

Atrio, vano scale, stenditoio,.centrale termica e spazi di distribuzione

QUESITO n. 3:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile è catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Belluno al Foglio 59, particella 210, subalterno 61, indirizzo Via Luigi Alpago Novello 11, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 20mq, piano T; [\(all. 04\)](#).

Non sono state rilevate difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale [\(all. 03\)](#).

QUESITO n.4:

PREDISPOSIZIONE SCHEDA SINTETICA

Unità immobiliare a destinazione deposito per complessivi 23mq, ubicata al piano terra di un condominio in via Alpago Novello 11 a Belluno in un'area residenziale in zona stadio.

L'immobile viene venduto per intero.

QUESITO n. 5:

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di liquidazione è così pervenuto alla ditta [REDACTED] [REDACTED] per atto di compravendita del 20/06/2007 n.rep.510/345 Notaio Stivanello Stefano di Ponte nelle Alpi (BL) trascritto il 28/06/2007 ai nn.9484/6289 d [REDACTED] [all. 10\)](#).

**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 15/03/2023 per la verifica degli subalterni in proprietà alla medesima ditta e ubicati nel condominio in questione. In tale occasione è stata visionata l'intera pratica edilizia presente di cui si riporta in allegato estratto [\(all. 05\)](#).

Il fabbricato in cui è presente l'unità immobiliare è collocata a piano terra della palazzina "B" nella via Luigi Alpagò Novello n.11 ed è frutto di una operazione immobiliare per la costruzione di n.2 condomini della ditta C.I.M.A. Costruzioni Impresa Antoniazzi con Sede a Vittorio Veneto (TV) e di cui si rimanda, per la cronologia delle attività autorizzative, quanto riportato nella relazione principale datata 26/04/2023 [\(all. 06\)](#).

Destinazione urbanistica

Si veda il certificato di destinazione urbanistica acquisito e presente negli allegati alla relazione principale [\(all. 03\)](#).

**QUESITO n. 7:
STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dall'esecutato.

**QUESITO n. 8:
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene sono quelli riportati nella ispezione di cui all'[all. 08](#)

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): nessuna

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

B.1 - iscrizioni ipotecarie:

- **Iscrizione** n.13081/1409 del 03/12/2012 derivante da ipoteca giudiziale di cui al Decreto ingiuntivo del

Liquidazione n.1 _24 TRIBUNALE DI BELLUNO

28/11/2012 n.rep. 3406/2012 emesso dal Tribunale di Vicenza per la somma di € 700.000,00 di cui € 641.034,83 per capitale

A FAVORE: - **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.** - con sede in VICENZA, C.F. 00204010243

CONTRO: - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Iscrizione** n.2939/300 del 18/03/2015 derivante da ipoteca giudiziale di cui al Decreto ingiuntivo del 09/09/2014 n.rep. 299/2014 emesso dal Tribunale di Belluno per la somma di € 300.000,00

A FAVORE: - **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.** - con sede in PADOVA, C.F. 002089931204

CONTRO: - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

B.2 - pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

/

B.3 - difformità urbanistico-edilizie: nessuna sostanziale da regolarizzare, se non la non realizzazione in fase di esecuzione di una finestra rispetto al progetto

B.4 - difformità catastali: nessuna

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

Vedasi le spese riportate nella relazione principale.

L'Amministratore ha fornito copia dei dati relativi alle spese condominiali sostenute nei precedenti esercizi.

1. spese fisse di gestione

Come evidenziato dall'Amministratore Condominiale, in seguito a richiesta di informazioni, le spese sono ricomprese del subalterno 61 sono ricomprese nel subalterno 26 (unità abitativa), per effettuare lo scorporo

Liquidazione n.1 _24 TRIBUNALE DI BELLUNO

della quota afferente al solo sub.61 si è proceduto utilizzando una proporzione considerando i millesimi di partenza dell'intero immobile ossia 37,380/1000 sulla base della superficie catastale. Secondo la proporzione la quota del solo sub.61 risulta di 6,335/1000. Partendo dal riparto preventivo dal 01/06/24 al 31/05/24 (all. 11) afferente alla ditta [REDACTED] i sono considerate le seguenti voci:

- | | | | |
|-----------------------------|---------------------|------------------------------|--------------------------------|
| - Spese Generali Proprietà | importo € 10.000,00 | ripartizione 6,335/1.000,000 | quota € 63,35 |
| - Spese 50% Pro. 50% Inq. | Importo € 5.670,00 | ripartizione 6,335/1.000,000 | quota € 35,92 |
| - Spese Postali Cancell. | Importo € 840,00 | ripartizione 1/27 | quota € 31,12 afferente € 6,22 |
| - Spese Generali Inquilini | Importo € 4.425,00 | ripartizione 6,335/1.000,000 | quota € 28,03 |
| - Spese Proprietà Palazzine | Importo € 2.310,00 | ripartizione 6,335/1.000,000 | quota € 14,63 |
| - Spese Proprietà Civ. | Importo € 11 200,00 | ripartizione 6,335/572,180 | quota € 1,27 |
| - Spese Personali | Importo € 435,00 | ripartizione 1/27 | quota € 16,12 afferente € 3,22 |

L'importo delle fisse di gestione per il sub 61 risulta di € 152,64

2. spese straordinarie deliberate

Alla data della presente relazione sono state valutate in sede di Assemblea condominiale in data 17/09/2024 verosimilmente per l'anno 2025, il rifacimento di tinte e intonaci nonché la possibile realizzazione di un isolamento termico. E' stato deliberato un intervento di sostituzione del sistema citofonico generale, inclusi i dispositivi interni di cui si attendono i preventivi.

3. spese scadute relative ultimi 2 anni

Dal documento preventivo gestione globale relativo alla Ditta [REDACTED] risulta un riporto da versare di € 5.257,64 per l'intera proprietà che comprende i subalterni 26 abitazione comprensiva del sub 61 e sub 8 box auto. Lo scrivente non è in grado di determinare il valore, per il solo subalterno 61 da associare alle spese scadute relative agli ultimi 2 anni.

4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

Nessuno

QUESITO n. 12:

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Considerando la valutazione effettuata sull'unità immobiliare a destinazione residenziale di cui al sub. 26, di cui al procedimento di esecuzione immobiliare n.92-22 si intende utilizzare i criteri di stima per la residenza considerando il sub.61 un accessorio dell'abitazione e tra loro in correlazione, pertanto si è optato di assumere il valore della relazione dell'esecuzione 92/22.

Tutto ciò premesso si è assunto quindi il valore di 1400 €/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 rilevate in sede di sopralluogo dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile

Liquidazione n.1 _24 TRIBUNALE DI BELLUNO

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. 5,75	1400,00 €/mq	€ 8.050,00	/	1000	€ 7.050,00
TOTALE					€ 7.050,00

Adeguamenti e correzioni di stima

In considerazione 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'immobile, 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 € 7.050,00

proposta di riduzione del 15% € 1.057,50

VALORE ARROTONDATO DA PORRE A BASE D'ASTA € 6.000,00

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

La ditta esecutata detiene l'intera quota della proprietà dell'immobile.

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

Alla data attuale, la debitrice esecutata risulta essere residente nel Comune di Belluno in via Luigi Alpago Novello n.11.

Il sottoscritto ha acquisito il certificato di stato civile e il certificato storico di residenza allegato alla relazione principale (all. 09).

Belluno, 02/05/2025

Il perito estimatore
arch. Roberto De Biasi



C.T.U. incaricato
Architetto 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 _ Autorizzazioni edilizie

ALLEGATO 06 _ Grafici di progetto autorizzato

ALLEGATO 07 _ Rilievo dello stato di fatto da sopralluogo

ALLEGATO 08 _ Elenco trascrizioni e iscrizioni

ALLEGATO 09 _ Certificati anagrafe

ALLEGATO 10 _ Atto di provenienza

ALLEGATO 11 _ Spese condominiali