

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:

AMCO Asset Management Compani S.p.a

Con Avv. Massimo Chiaventone

Contro

Premesso

Che con accettazione dell'incarico del 22/06/2023 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 03/10/2023, quindi entro la data del 02/09/2023 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 24/07/2023, accompagnato di Aste 33 Srl nominato Custode Giudiziario, che alla presenza di una rappresentante della Ditta Esecutata 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 per l'intero di _____ senza disposizioni di ultima volontà, sono i seguenti.

Comune di Mel (BL) oggi Borgo Valbelluna Catasto Fabbricati foglio 5 mappale n. 969 Cat. A/2 n. vani 4.5, via Pagogna 25 Piano T-1-2 mq. 126 R.C. 232.41. (ALL. 1 + ALL. 2), edificio eretto su terreno iscritto al C.T. fg. 5 mappale 969 E.U di are 6.90.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello della titolarità degli esecutati, che a seguito di rogito Notaio Dr. D. Grasso di Belluno rep 27365 registrato a Belluno il 05/10/2009 al n. 210, la _____

_____, rinunciava all'eredità; a seguito poi di rogito Notaio Dr. A. Zamberlan di Feltre in data 26/10/2010 rep. 2450 e racc 1877, la _____ accettava con beneficio di inventario in nome e per conto di entrambi _____ l'eredità del _____

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.

II LOTTO NR. 1 Comune di Mel (BL) oggi Borgo Valbelluna Catasto Fabbricati

Che sarà composto dal mappale 969 del fg. 5, A/2 Piano T-1-2. (ALL. 5)

– Quesito N. 2

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

MATERIALE.

Il lotto nr. 1 è composto dal mappale 969 del fg. 5 su area di mq. 690 (EU) in Comune di Borgo Valbelluna Mel in via Pagogna 52 (come da foto pag. 10) e comprende un piano terra, piano primo, piano secondo, con annesso rustico distaccato dall'edificio principale.

Vedasi planimetria catastale (ALL. 5)

L'unità immobiliare principale (A/2) ha struttura portante in murature e C.A., solai di piano in latero cemento, con copertura aventi struttura portante in legno. 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 tutti e tre i piani fuori terra.

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, in cui si trovano il soggiorno, la cucina un bagno ed il vano scala che conduce ai piani superiori.

Tutti questi locali di cui seguirà descrizione, sono rifiniti in maniera eccellente e dotati di 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 ed elettrica a seguito di agibilità è dotata di "certificazione a norma".

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



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno**

Dichiarazione protocollo n. 000224401 del 20/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mel

Via Pagogna

civ. 23

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 969

Subalterno:

Compilata da:

Varaschin Turiddo

Iscritto all'albo:

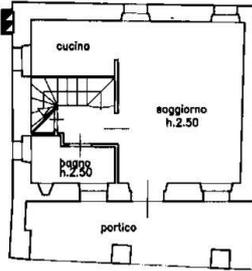
Geometri

Prov. Belluno

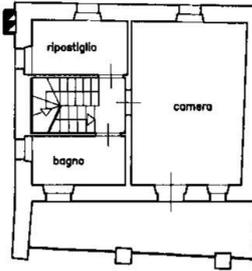
N. 544

Scheda n. 1

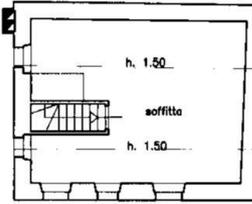
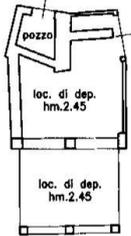
Scala 1:200



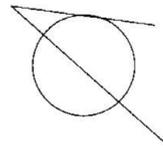
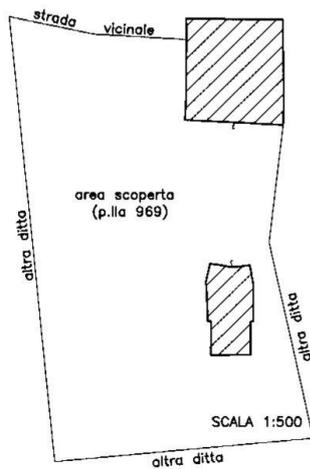
PIANO TERRA
h. varie



PIANO PRIMO
h. 2.50



PIANO SECONDO
hm.1.30



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/06/2023 - Comune di BORGIO VALBELLUNA (M421B) - < Foglio 5 - Particella 969 - Subalterno >
VIA PAGOGNA n. 23 Piano T-1 + 2

Ultima planimetria in atti

Data: 23/06/2023 - n. T57216 - Richiedente: CSTSDR51C29G238Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Fronte NORD OVEST da Via Pagogna



Fronte interno SUD OVEST





Fronte SUD

Di seguito il rustico all'interno della proprietà area esterna.





Descrizione dei locali.

L'accesso alla unità immobiliare avviene dal piano terra tramite un porticato sul fronte sud, tramite portone in legno di ottima fattura. Tutti i serramenti dei locali che si andranno descrivere ai sono in legno con davanzale interno in legno massiccio, con scuretti esterni in legno, dotati di vetrocamera. Le porte interne di tutti i locali sono in legno di ottima qualità. I radiatori nei vari locali sono in acciaio.

Il tutto di qualità ottima ed in ottime condizioni.

I locali che si andranno a descrivere sono dotati di impianto elettrico e termico a norma.

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 Terra, con locali avente altezza interna di ml. 2.50.

Un ampio portico conduce al soggiorno, con pavimento piastrellato, avente superficie di mq. 15.40 dei quali ai fini commerciali, considerandone le caratteristiche ne verranno considerati il 40%.

Soggiorno con pavimento in cotto di ottima qualità, pareti e soffitto intonacati, impianti elettrico e riscaldamento presenti, per commerciali mq. 25.52.

Cucina con pavimento in cotto di ottima qualità, pareti e soffitto intonacati, impianti elettrico e riscaldamento presenti, per commerciali mq. 7.50.

Bagno con pavimento in ceramica di ottima qualità, rivestimento alle pareti sempre con piastrelle in ceramica per una altezza di ml. 2.00, pareti e soffitto intonacati, impianti elettrico e riscaldamento presenti. Con la presenza di un WC, piatto doccia con box, lavello ed attacchi per lavatrice, per commerciali mq. 6.91.

Vano scala con ripostiglio integrato, con pavimento in cotto, pareti intonacate. La scala è in legno di ottima fattura e conduce ai piani superiori, per commerciali mq. 6.53.



Primo piano con locali aventi altezza interna di ml. 2.50.

Vano scala con pianerottolo, con pavimento in listoni di legno, pareti intonacate. La scala è in legno di ottima fattura e conduce ai piani superiori, per commerciali mq. 6.41.

Camera con pavimento in listoni di legno di ottima qualità, pareti e soffitto intonacati, impianti elettrico e riscaldamento presenti, per commerciali mq. 24.82.

Terrazzo esterno, coperto, cui si accede dalla camera, con pavimento in listoni di legno, con superficie di mq. 13.26, dei quali ai fini commerciali considerandone le caratteristiche di dimensione e qualità ne verranno considerati il 40%,

Ripostiglio-Camera con pavimento in listoni di legno di ottima qualità, pareti e soffitto intonacati, impianti elettrico e riscaldamento presenti, per commerciali mq. 8.69.

Bagno con pavimento in ceramica di ottima qualità, rivestimento alle pareti sempre con piastrelle in ceramica per una altezza di ml. 2.00, pareti e soffitto intonacati, impianti elettrico e riscaldamento presenti. Con la presenza di un WC, bidet, lavandino, vasca idromassaggio, per commerciali mq. 7.40

Piano secondo con locali aventi altezza interna media di ml. 1.60, la copertura a falde dei locali è in legno di ottima qualità.

Soffitta con pavimento in listoni di legno di ottima qualità, pareti e soffitto intonacati, impianti elettrico presente, riscaldamento presente con uno split, per una superficie di mq. 37.13.

Locale caldaia con pavimento in listoni di legno di ottima qualità, pareti e soffitto intonacati, per una superficie di mq. 7.00

Vano scala con pianerottolo, con pavimento in listoni di legno, pareti intonacate. La scala è in legno di ottima fattura, per una superficie di mq. 2.50.

La superficie commerciale del piano secondo, considerato la qualità delle finiture, dotazione di impianti, viene considerata ai fini commerciali pari al 40%.

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. 25.00, altezza media di ml. 2.55, per una cubatura complessiva di mc. 63.75, arrotondati a 64.00 mc.

Relativamente invece il rustico staccato, per lo stesso è stata fatta una valutazione di €. 100 al mc. e pertanto pari ad €. 6.400,00



Per quanto riguarda l'area esterna a giardino è stata considerata come indicata dall'OMI (Osservatorio del mercato Immobiliare Agenzai delle Entrate) pari al 10% della sua superficie per mq. 6.41.

Di seguito la documentazione fotografica relativa al LOTTO 1.



PT Portico ingresso



PT Portico ingresso





PT soggiorno



PT Soggiorno





PT cucina comunicante con soggiorno



PT vano scale ai piani superiori



PT ingresso bagno



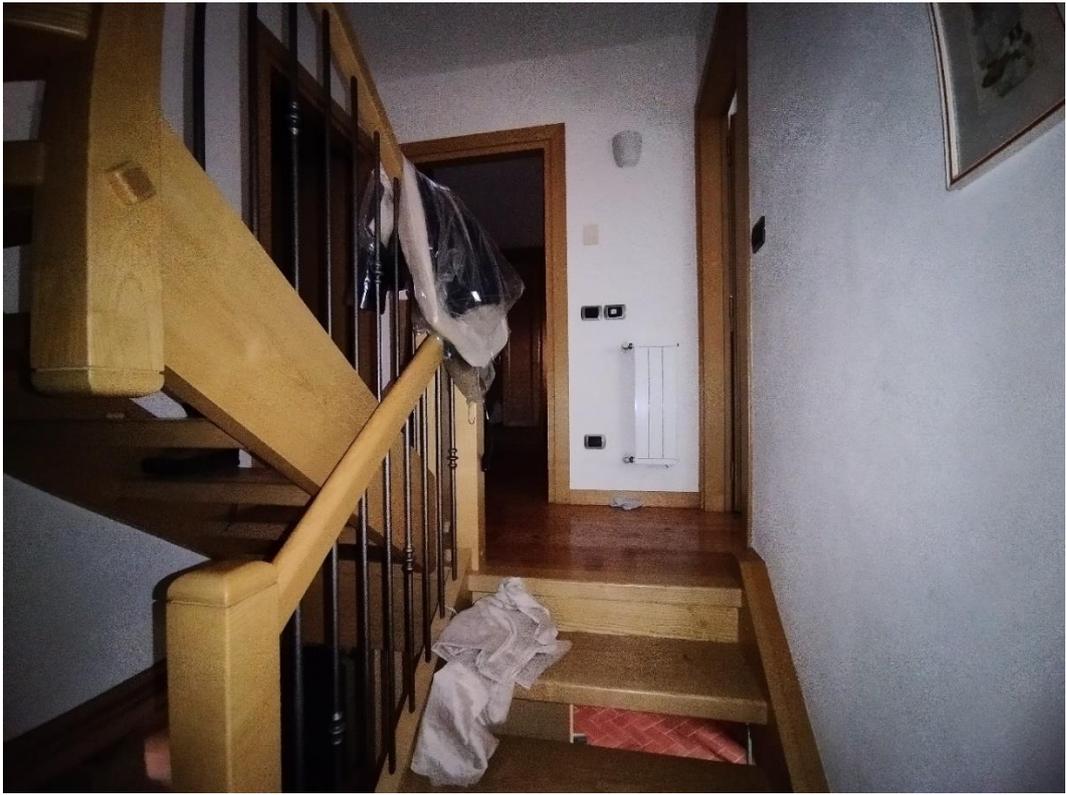


PT bagno



PT bagno





1P arrivo scala

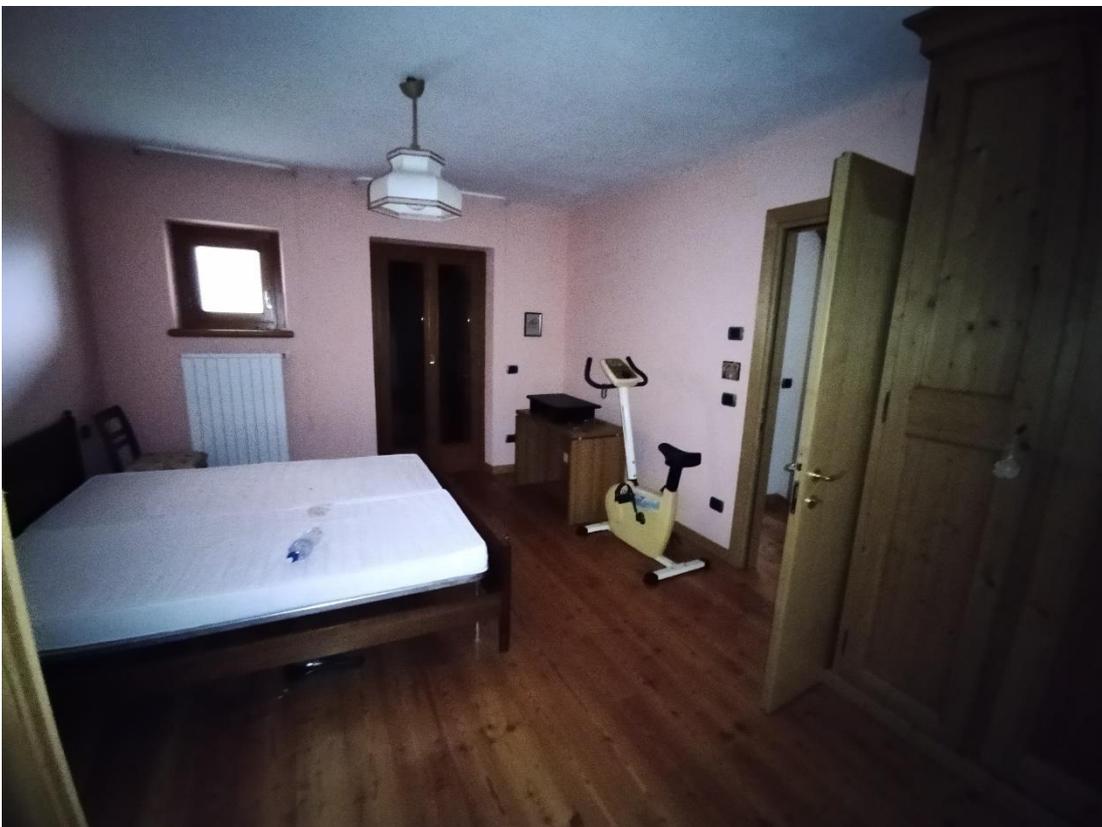


1P bagno



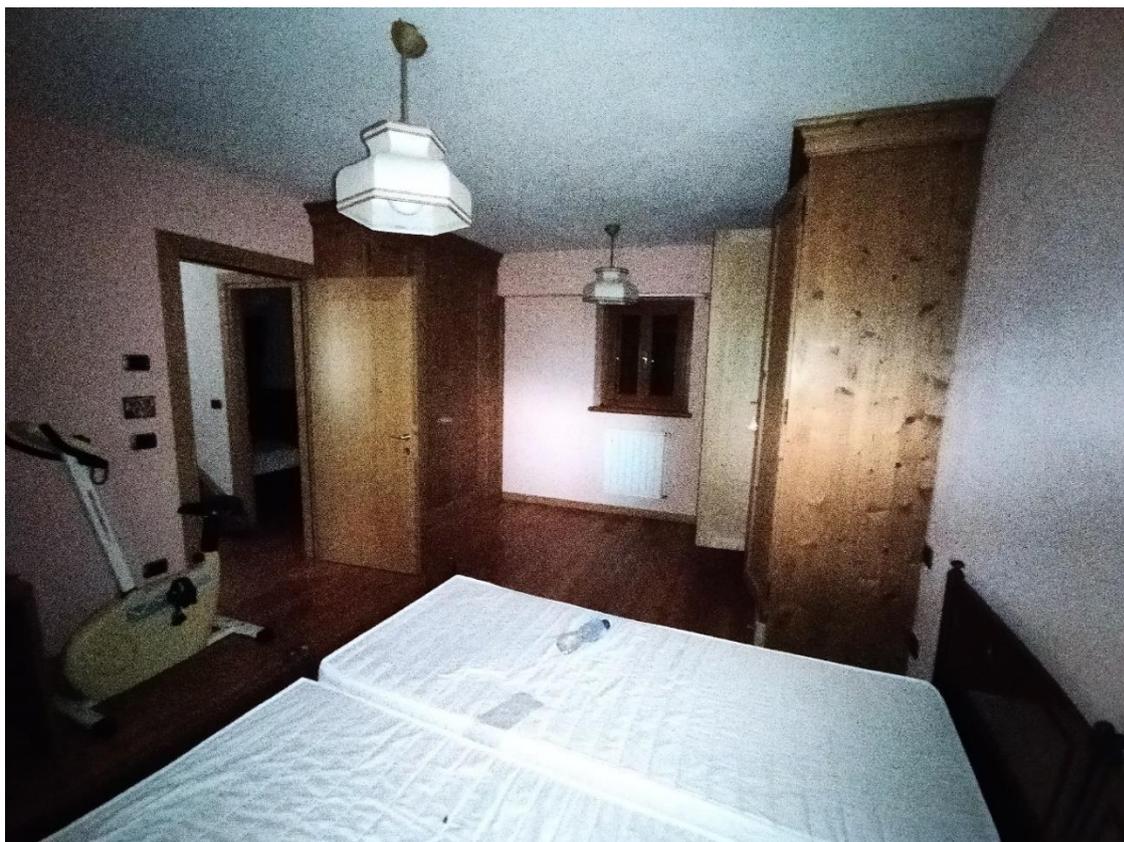


1P bagno



1P camera con uscita terrazzo





1P camera



1P terrazzo camera





1P ripostiglio-camera



1P ripostiglio-camera





2P arrivo scala



2P sottotetto





2P sottotetto



2P locale caldaia



- Quesito N. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI.

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

Comune di Mel (BL) oggi Borgo Valbelluna Catasto Fabbricati foglio 5 mappale n. 969 Cat. A/2 n. vani 4.5, via Pagogna 52 Piano T-1-2 mq. 123 R.C. 232.41. (ALL. 1 + ALL. 2), edificio eretto su terreno iscritto al C.T. fg. 5 mappale 969 E.U di are 6.90.

Le planimetrie depositate (ALL. 5)) corrispondono allo stato attuale.

- Quesito N. 4

PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA LOTTO 1.

Descrizione catastale:

Il LOTTO nr 1 è composto, in Comune di Mel (BL) oggi Borgo Valbelluna da, Catasto Fabbricati foglio 5 mappale n. 969 Cat. A/2 n. vani 4.5, via Pagogna 52 Piano T-1-2 mq. 126 R.C. 232.41. (ALL. 1 + 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 Mel (BL) oggi Borgo Valbelluna.

Qualità: Lotto 1: Locali ad uso residenziale siti al piano terra ed al piano primo e piano secondo, con un piccolo rustico staccato dall'edificio principale, come da planimetria catastale (ALL. 5)

Complessivamente l'immobile presenta caratteristiche di ottima qualità.

Composizione Lotto 1: Al piano terra si trovano soggiorno, cucina bagno, il primo piano è composto da camera con terrazzo, ripostiglio-camera, bagno, al secondo piano si trova un locale sottotetto e il locale caldaia.

Provenienza: I beni provengono agli Esecutati a seguito di compravendita Notaio M. Malvagna del 12/01/1996 Rep. n. 23821 registrato il 19/01/1996 al n. 68. (ALL. 6)

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 24/01/2023 RG. 884 RP 771 , 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 09/02/2004, (ALL. 4). Al nr. Reg. gen. 2044, Reg. part. 251, Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario. A favore di di Veneto Banca Società Cooperativa per



Azioni a R.L. Relativa gli immobili: in Comune di Mel Via Pagogna 23 C.F. Fg. 5 part. 969 ; A/2, vani 4.5.

- Nota di iscrizione contro del 26/07/2026, (ALL. 4). Al nr. Reg. gen. 10625, Reg. part. 2425, Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario. A favore di Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni . Relativa gli immobili: in Comune di Mel Via Pagogna 23, Catasto fabbricati Fg. 5 part. 969 ; A/2, vani 4.5,

Catasto terreni fg 5 part. 969 EU Ente Urbano consistenza 6.90 are.

- Nota di trascrizione contro, Verbale di Pignoramento immobili del 24/01/2023. (ALL.3) al nr. Reg. gen. 884, Reg. part. 771. A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA C.F. 05828330638, relativa gli immobili: in Comune di Borgo Valbelluna Via Pagogna 23, Fg. 5 part. 969, A2, 4.5 vani.

APE: Si allega la certificazione energetica eseguita per il LOTTO 1, che posiziona l'immobile in classe F (ALL. 10).

Valore di Stima del lotto 1: Euro 136.140,00.

- Quesito N. 5

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

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

Le quota dell'intero di proprietà all'Esecutato è pervenuta con atto pubblico notarile di compravendita di compravendita Notaio M. Malvagna del 12/01/1996 Rep. n. 23821 registrato il 19/01/1996 al n. 68. (ALL. 6)

- Quesito N. 6

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

A seguito di sopralluogo e di accesso agli atti depositati presso il Comune di Ponte Nelle Alpi, il sottoscritto ha verificato la regolarità edilizia degli immobili oggetto di perizia, valutando i relativi fascicoli.

Pratica edilizia 117/1998 Ristrutturazione fabbricato ad uso abitativo;

Pratica edilizia 168/2003 Ristrutturazione fabbricato abitativo – variante in sanatoria:

Con relativa certificazione di agibilità del 11/03/2004 (ALL. 8).

In ALL. 11 estratto di PRG (zona agricola e fascia di rispetto stradale con grado di intervento 3). Nel 2016 è stato approvato il PATI Mel-Lentiai e l'area è inserita nell'art. 60: Edificazione diffusa.



– Quesito N. 7

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

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

Al momento del sopralluogo effettuato il 25/07/2023 l'immobile era disabitato.

– 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 si è fatto riferimento al DPR 138/1998, ottenendo una superficie commerciale complessiva di mq. 130.00 per il LOTTO 1

Per il dato OMI si è rilevato ed assegnato il valore di mercato ordinario, che per immobili commerciali aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelli in esame viene attribuito il valore unitario di 1.050,00 €/mq. valore che si considera congruo considerate le caratteristiche e qualità costruttive.



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 1.050,00 x 0.95 = 997,50 €/mq che si arrotonda a 998.00 €/mq.

Pertanto, il valore commerciale per quanto riguarda la unità immobiliare in Comune di Mel (BL) oggi Borgo Valbelluna al Catasto Fabbricati foglio 5 mappale n. 969 eretto su terreno iscritto al C.T. fg. 5 mappale 969 E.U di are 6.90,

ammonta a mq. 130,00 x 998,00 €/mq = €. 129.740,00 (euro centoventinovemilasettecentoquaranta/00).

A cui va aggiunto il valore del rustico staccato avente volume di mc. 64,00 x €. 100,00 per €. 6.400,00 (seimilaquattrocento/00)

Il valore complessivo quindi del LOTTO 1 ammonta ad €. 136.140,00 (euro centotrentaseimilacentoquaranta/00)

- Quesito N. 13

VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

Il lotto individuato è di proprietà:

per la quota di ½ di _____, per €. 68.070,00.

per la quota di ½ di _____, per €. 68.070,00.

- 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 Borgo Valbelluna fg. 5 mappale 969
- 2) Visura storica immobile fg 5 mappale 969
- 3) Nota trascrizione pignoramento
- 4) Note iscrizioni ipotecarie
- 5) Planimetria catastale immobili fg. 5 mappale 969
- 6) Titolo di acquisto proprietà.
- 7) Certificato stato civile Esecutato/i
- 8) Pratiche edilizie Regolarità urbanistica edilizia
- 9) Documentazione fotografica edificio/i.
- 10) Attestato Prestazione Energetica
- 11) PATI Estratto Norme PRG

La presente perizia è composta da 24 pagine oltre gli Allegati.

Feltre, 06 agosto 2023

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.

