

TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Esecuzione n. 12/2023
Promossa da: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Gersa Gerbi
C.T.U.: Dott. Lodovico De Cesero

PREMESSA

Con la presente si da seguito all'incarico ricevuto dal sottoscritto Dott. Lodovico De Cesero, dal Giudice delle esecuzioni Dott.ssa Gersa Gerbi, in data 03.07.2023.

I quesiti posti dal G.E. sono i seguente in relazione alla documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c.:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
- se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato (purché non si tratti di coniugi entrambi stranieri). In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Il controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dovrà essere depositato contestualmente alla perizia di stima.

01. identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento;
02. individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione



- materiale;
03. identificazione catastale del bene pignorato;
 04. predisposizione della scheda sintetica;
 05. ricostruzione atti di provenienza;
 06. regolarità edilizia e urbanistica;
 07. stato di possesso e occupazione;
 08. vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene;
 09. verificare se i beni ricadono su suolo demaniale;
 10. esistenza di pesi e oneri di altro tipo;
 11. spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso;
 12. valutazione e stima dei beni;
 13. valutazione della quota;
 14. acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;

ACCESSO AGLI IMMOBILI

Per l'espletamento dell'incarico il giorno 14.09.2023 alle ore 14:30, presso gli immobili siti in Comune di Belluno – in località Campagol – Via Medil, 5, alla presenza continuativa del Sig. Massimo Glrotto per Aste 33 in qualità di custode nominato dal G.E. e [REDACTED] [REDACTED] si è proceduto ai sopralluoghi e alle verifiche degli immobili oggetto di pignoramento.

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

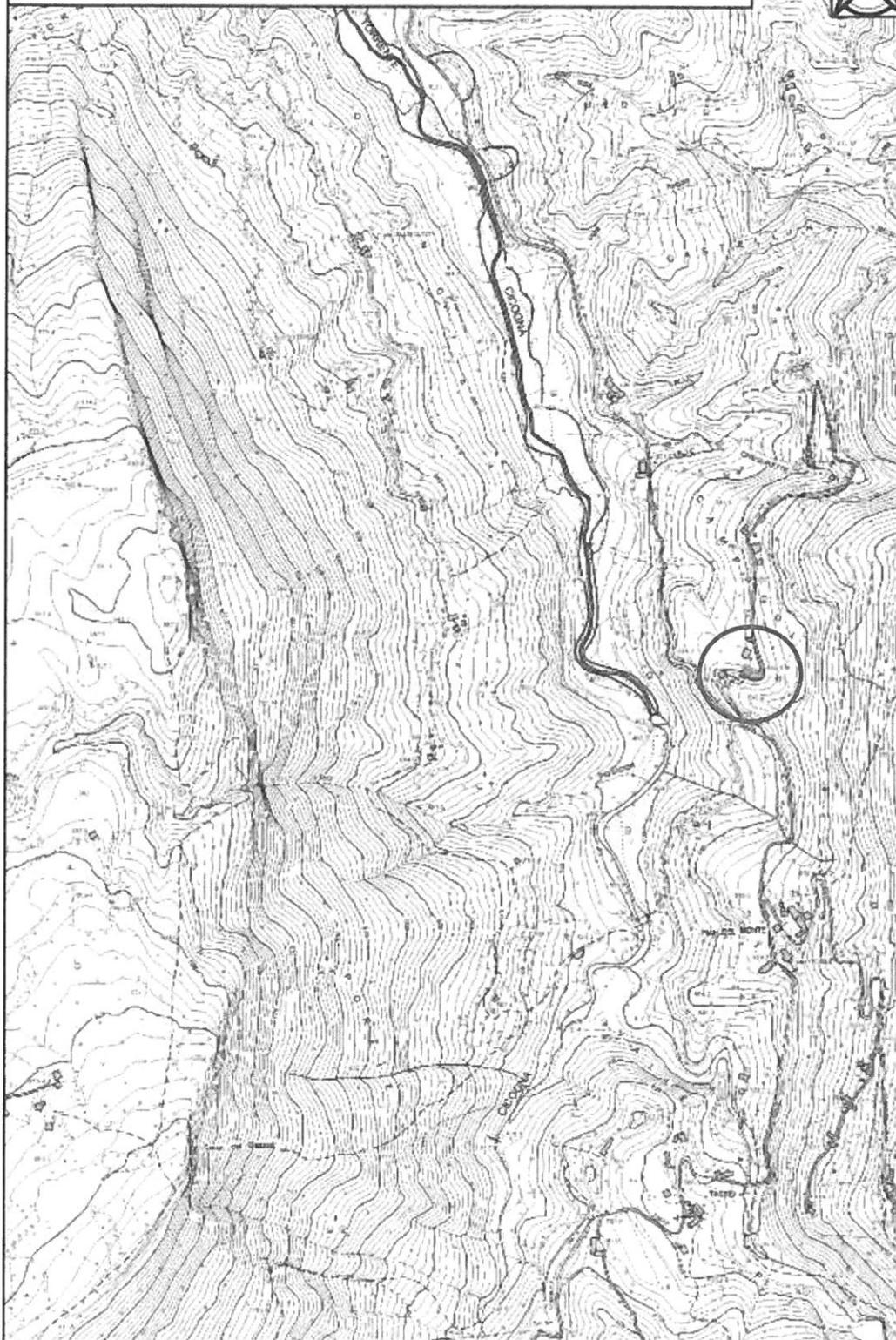
Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento del 28.02.2023, notificato in data 03.03.2023, sono le particelle catastali:

- a) 214 sub. 2 del foglio 133 del C.F. (Catasto Fabbricati) Comune di Belluno, cat C/6 m² 22 PS1
- b) 214 sub. 3 del foglio 133 del C.F. (Catasto Fabbricati) Comune di Belluno, cat A/3 vani 6,5 PS1-PT-P1
- c) 214 sub. 1 del foglio 133 del C.F. (Catasto Fabbricati) Comune di Belluno, corte



Carta Tecnica Regionale

scala 1:10.000



Planimetria Catastale

scala 1:2.000

C.T. Belluno - fg. 133 p.lla 214



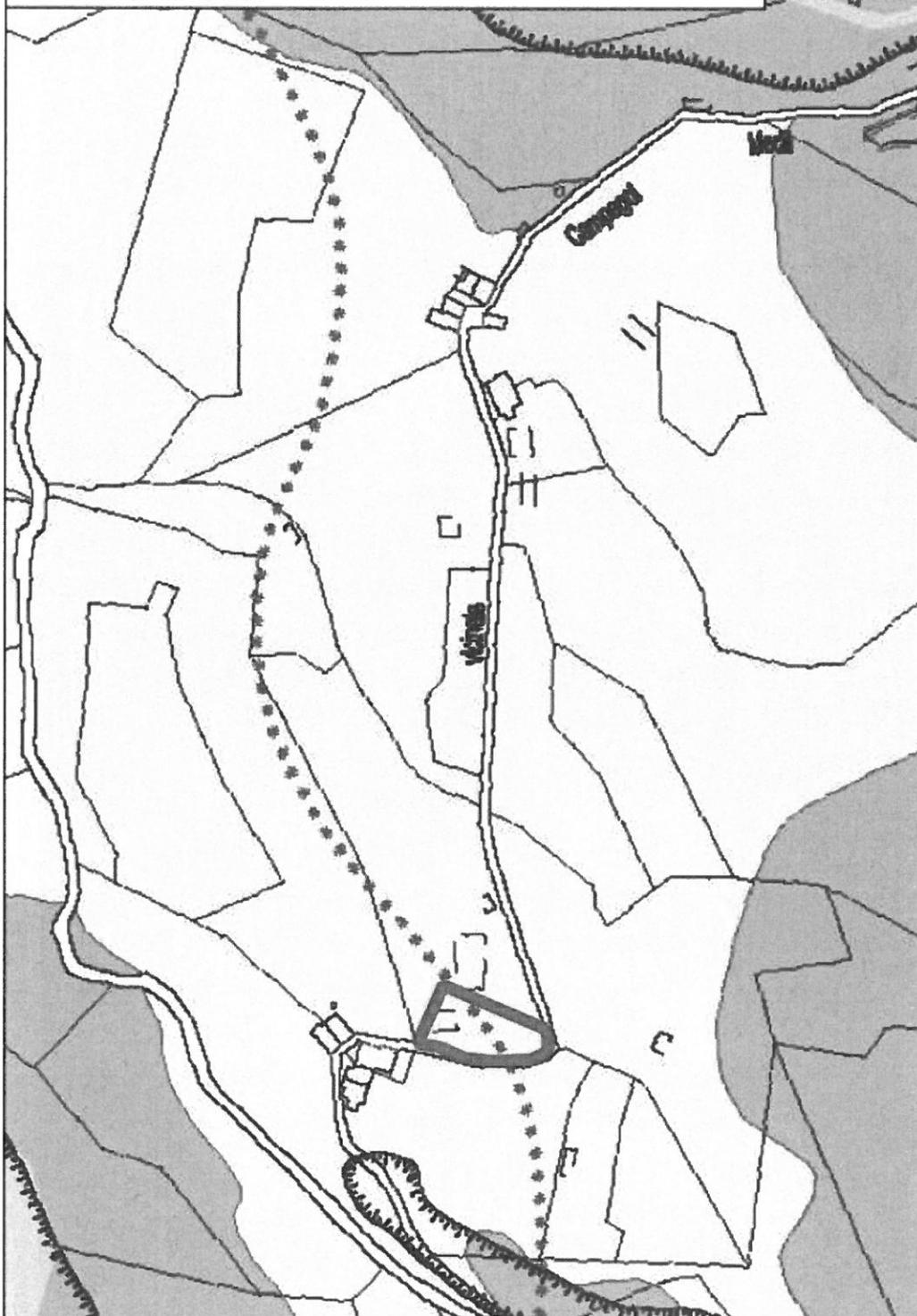
Esecuzione immobiliare n. 12/2023



P.R.G.

scala 1:2.000

C.T. Belluno - fg. 133 p.lla 214
Z.T.O. E2 - Zone Agricole



Esecuzione immobiliare n. 12/2023



Ortofoto

scala 1:2.000



Esecuzione immobiliare n. 12/2023

Firmato Da: DE CESERO LODOVICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: a7b97



CONFINI DEI BENI PIGNORATI:

La particella 214 del foglio di mappa 133 confina partendo da Nord e procedendo in senso orario con la particelle 213, la strada vicinale Campagol Medil e la particella 276 tutte del medesimo foglio di mappa.

DIVISIBILITÀ DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano convenientemente divisibili in lotti.

QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Il fabbricato (foto 1, 2, 3 e 4), edificato alla fine degli anni '60, si organizza su tre piani. PS1, PT e P1; in particolare i locali sono così distribuiti:

- al Piano 1° Sottostrada l'autorimessa (sub. 2 – foto 5, 6, 7 e 8), la cantina (sub. 3), in realtà cucina/taverna (foto 9, 10, 11 e 12), un deposito all'angolo Ovest (sub. 3 – foto 13 e 14), un deposito all'angolo Sud (sub. 3 – foto 15 e 16) e un deposito, in realtà la centrale termica, sul fronte Nord-Est (sub. 3 – foto 17 e 18);
- al Piano Terra (sub. 3) l'ingresso con affaccio sulla strada vicinale Campagol Medil (foto 19 e 20), il bagno (foto 21 e 22), la cucina all'angolo Ovest e tre camere, all'angolo Nord con terrazzo (foto 23 e 24) all'angolo Est (foto 25 e 26), all'angolo Sud (foto 27 e 28);
- al Piano Primo (sub. 3) l'ingresso (foto 29) e tre locali soffitta, all'angolo Ovest (foto 30 e 31), all'angolo Sud (foto 32 e 33) e sulla metà piano Nord-Est (foto 34 e 35).

A ciascun piano vi si accede solo esternamente per l'assenza di vano scale interno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- murature: le murature di fondazione dell'intera costruzione sono costituite da strutture continue fino al piano di campagna e costruite in conglomerato cementizio, mentre ai piani superiori sono in mattoni e malta di cemento. I divisori sono costruiti in foratoni multipli legati con malta cementizia;
- solai: eseguiti a struttura mista, laterizio e cemento armato;



- tetto: formato da un'unica falda con orditura in legno e manto in tegole marsigliesi senza alcun isolamento;
- serramenti: parte in legno parte in PVC, in vetrocamera al PT e in vetro semplice ai restanti piani

Allo stato attuale gli immobili non sono abitabili in quanto in fase di restauro/demolizione con i lavori da ultimare.





Foto 01: angolo Ovest



Foto 02: angolo Sud





Foto 03: angolo Est



Foto 04: angolo Nord



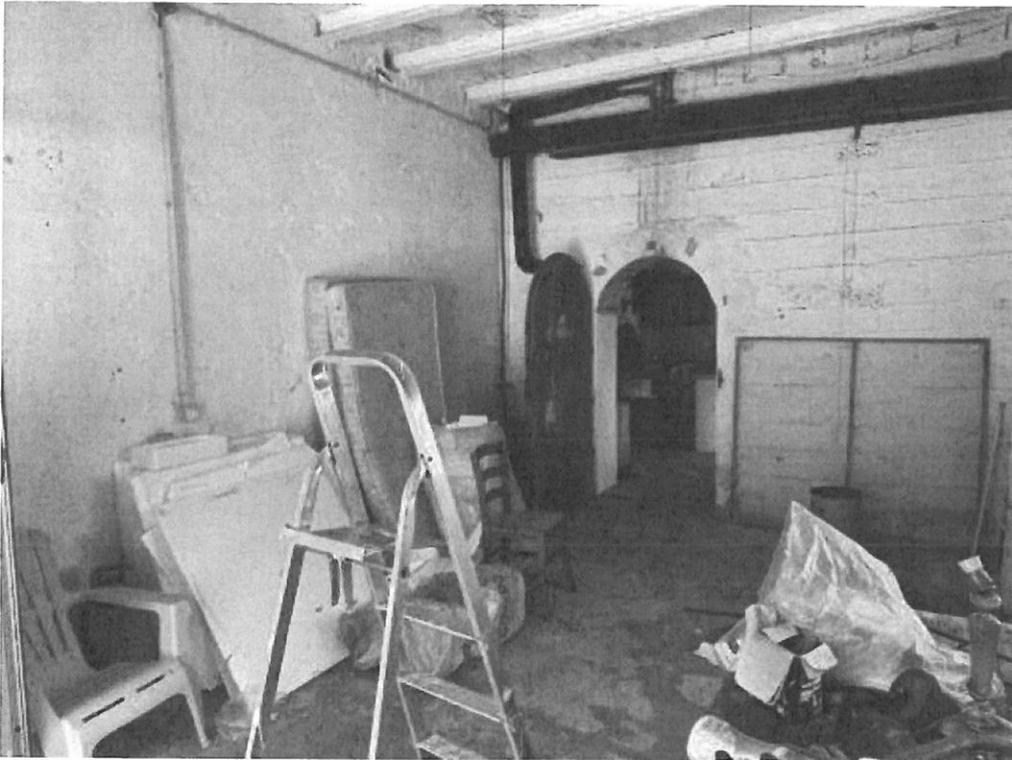


Foto 05: PS1 (sub. 2) autorimessa

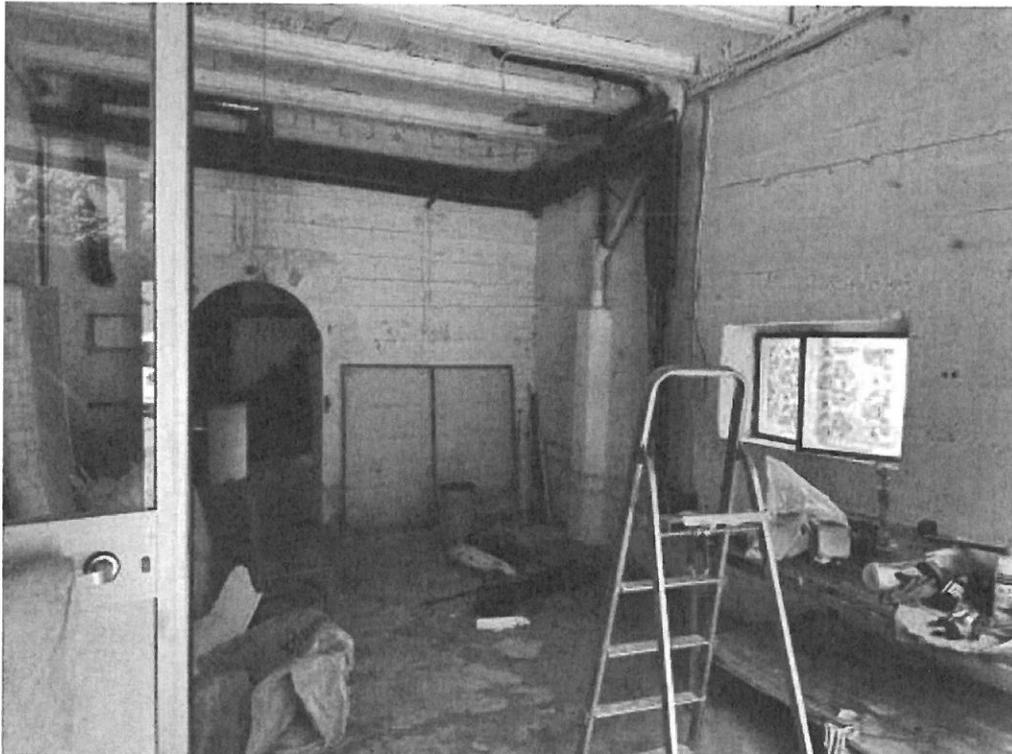


Foto 06: PS1 (sub. 2) autorimessa



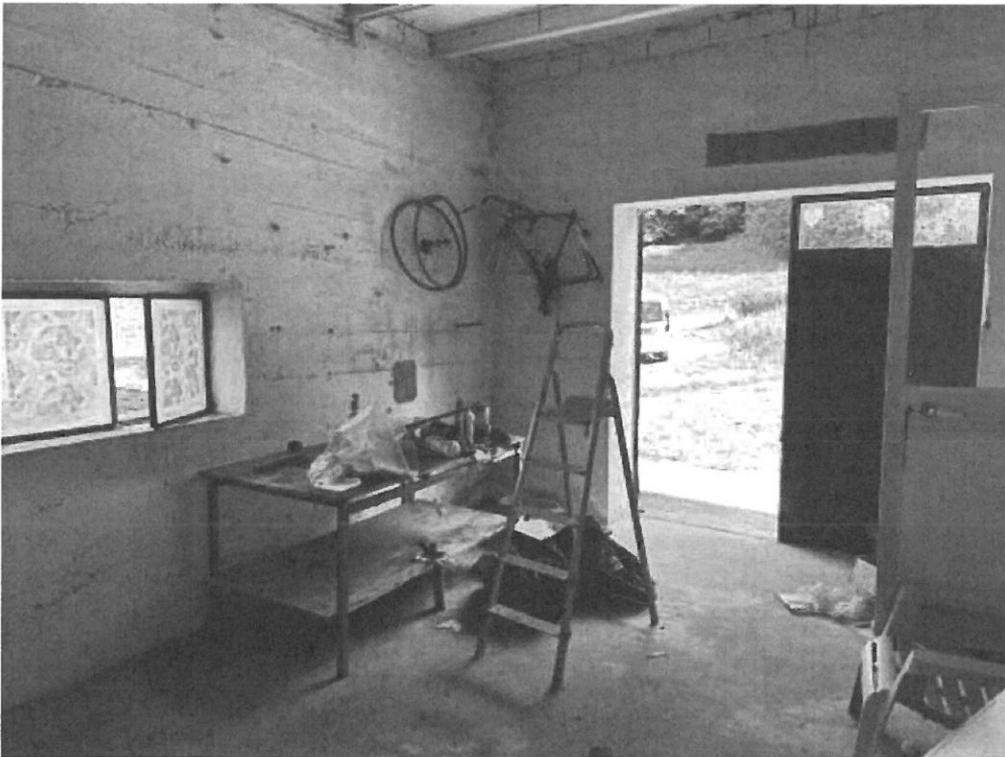


Foto 07: PS1 (sub. 2) autorimessa



Foto 08: PS1 (sub. 2) autorimessa



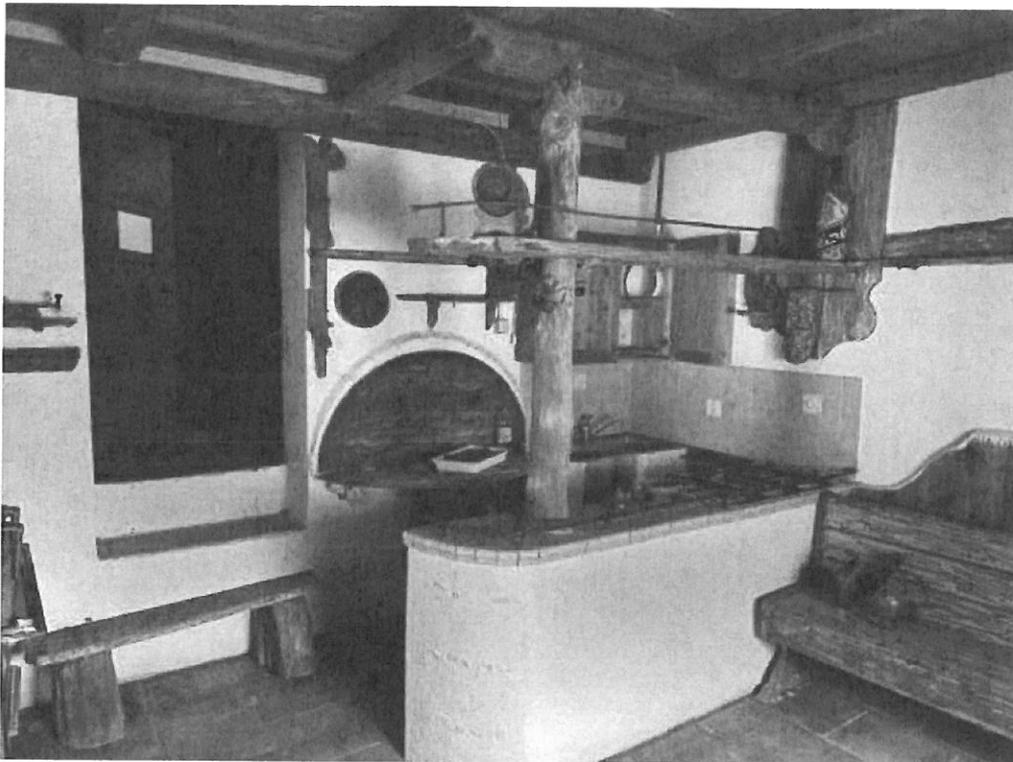


Foto 09: PS1 (sub. 3) locale cantina

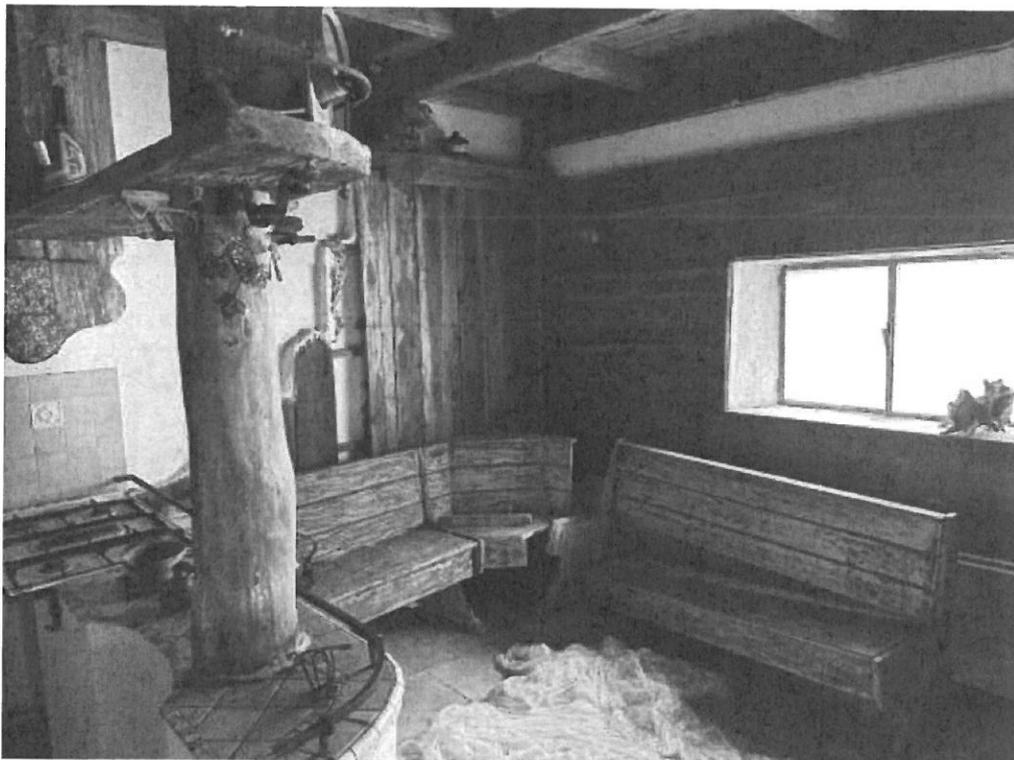


Foto 10: PS1 (sub. 3) locale cantina



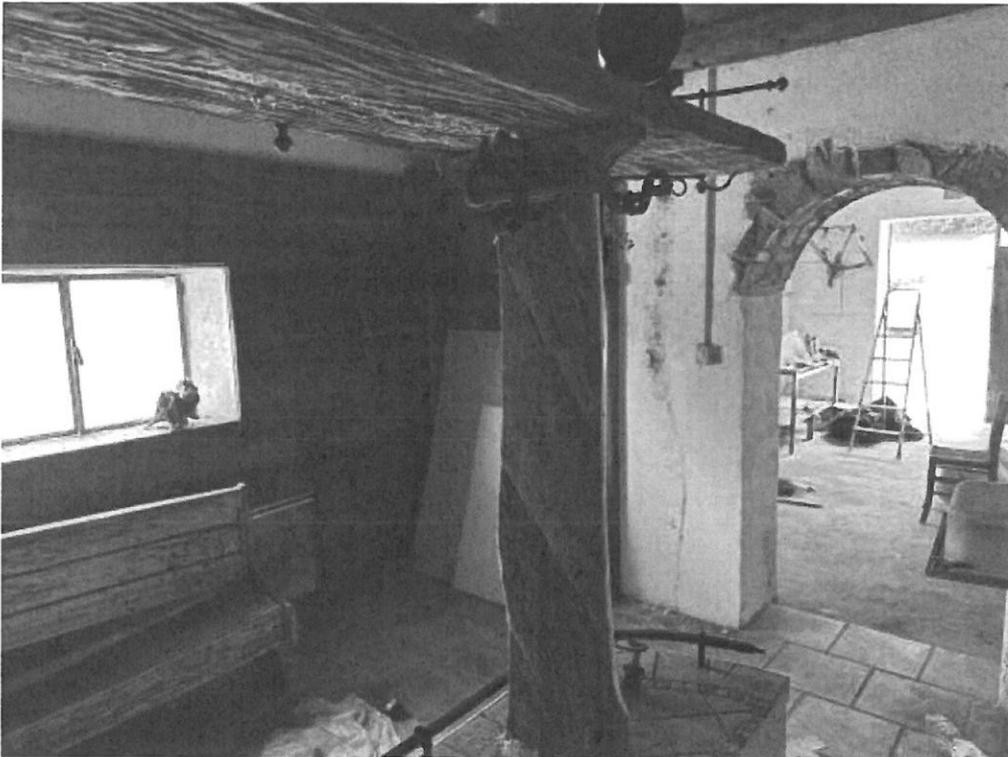


Foto 11: PS1 (sub. 3) locale cantina

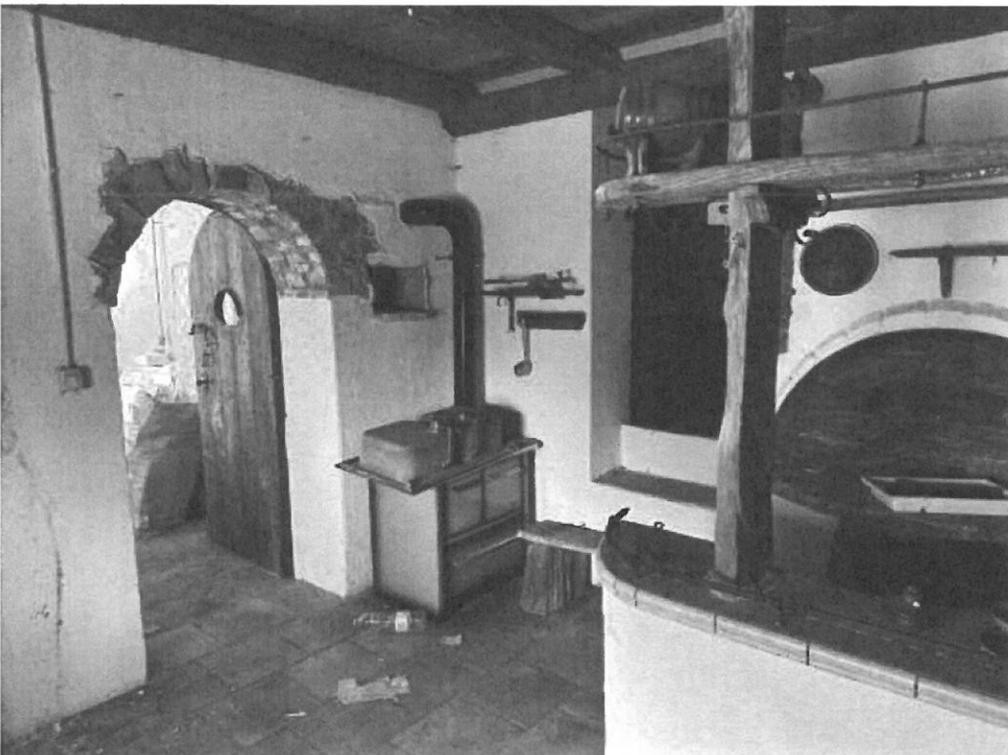


Foto 12: PS1 (sub. 3) locale cantina



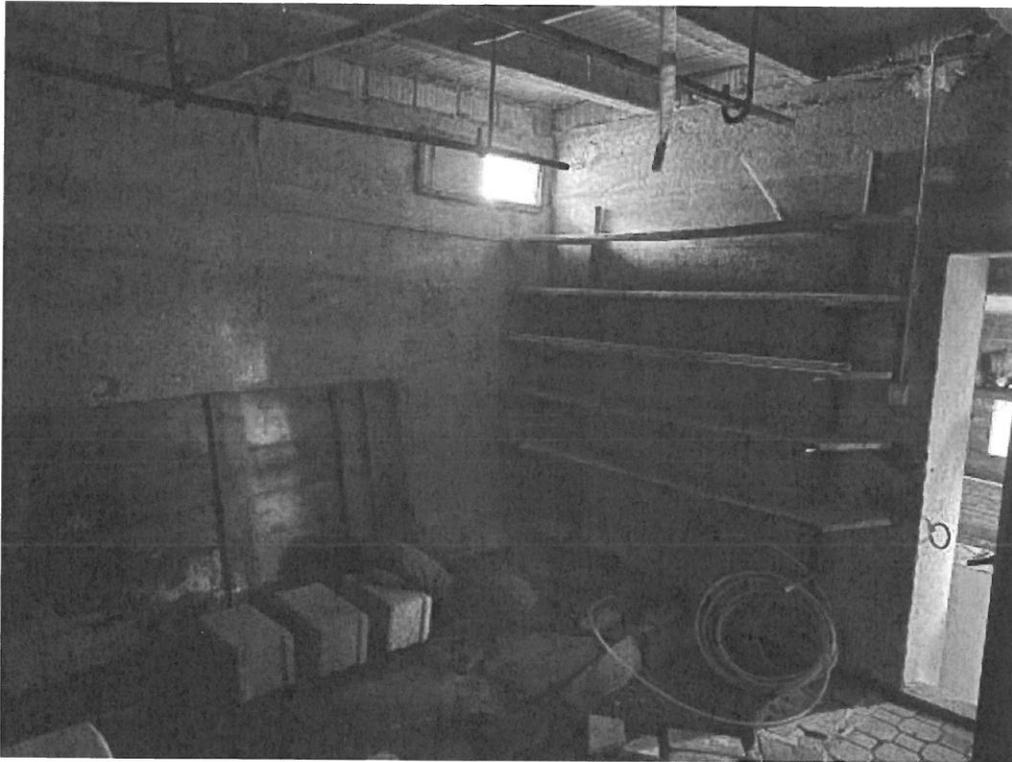


Foto 13: PS1 (sub. 3) deposito angolo Ovest

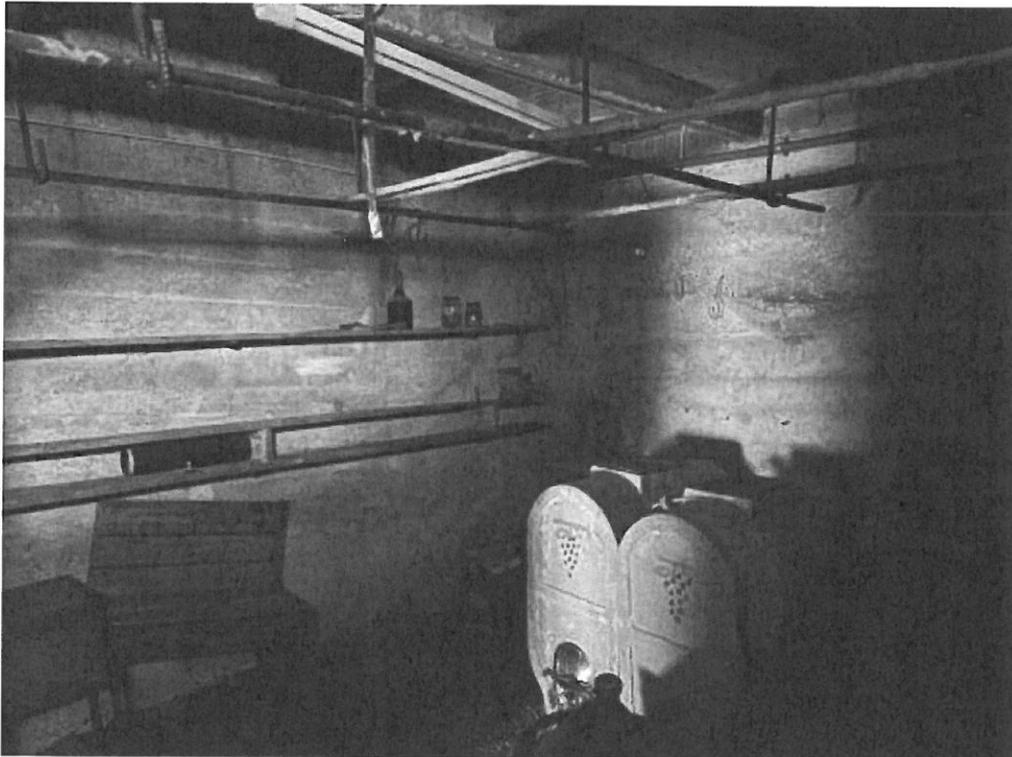


Foto 14: PS1 (sub. 3) deposito angolo Ovest





Foto 15: PS1 (sub. 3) deposito angolo Sud

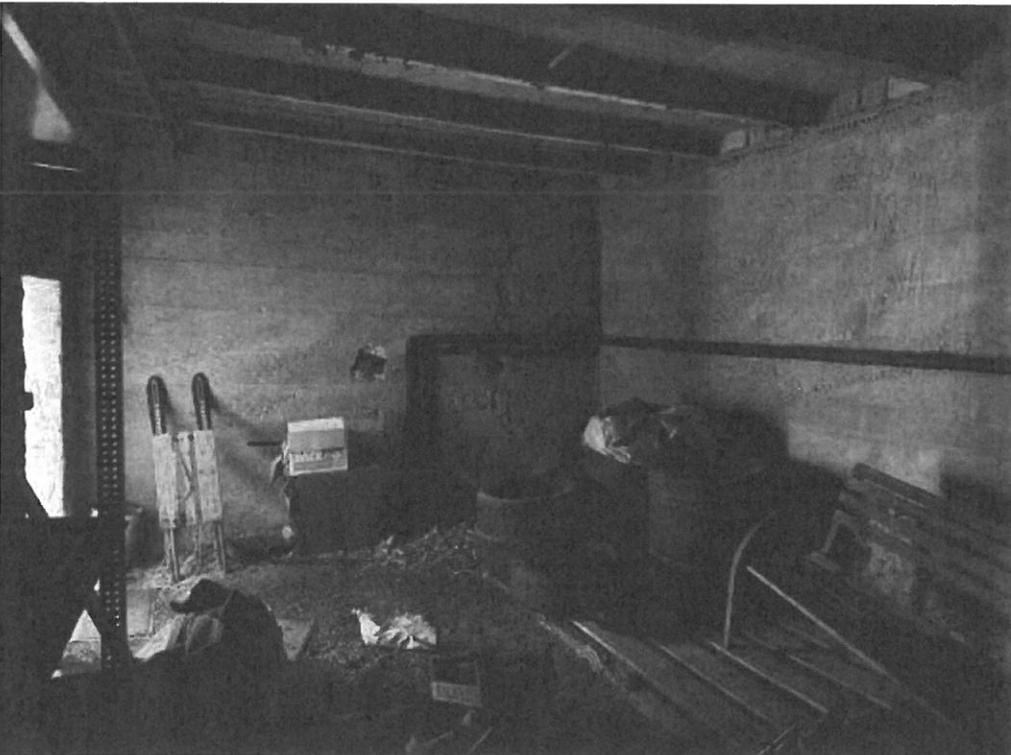


Foto 16: PS1 (sub. 3) deposito angolo Sud





Foto 17: PS1 (sub. 3) centrale termica

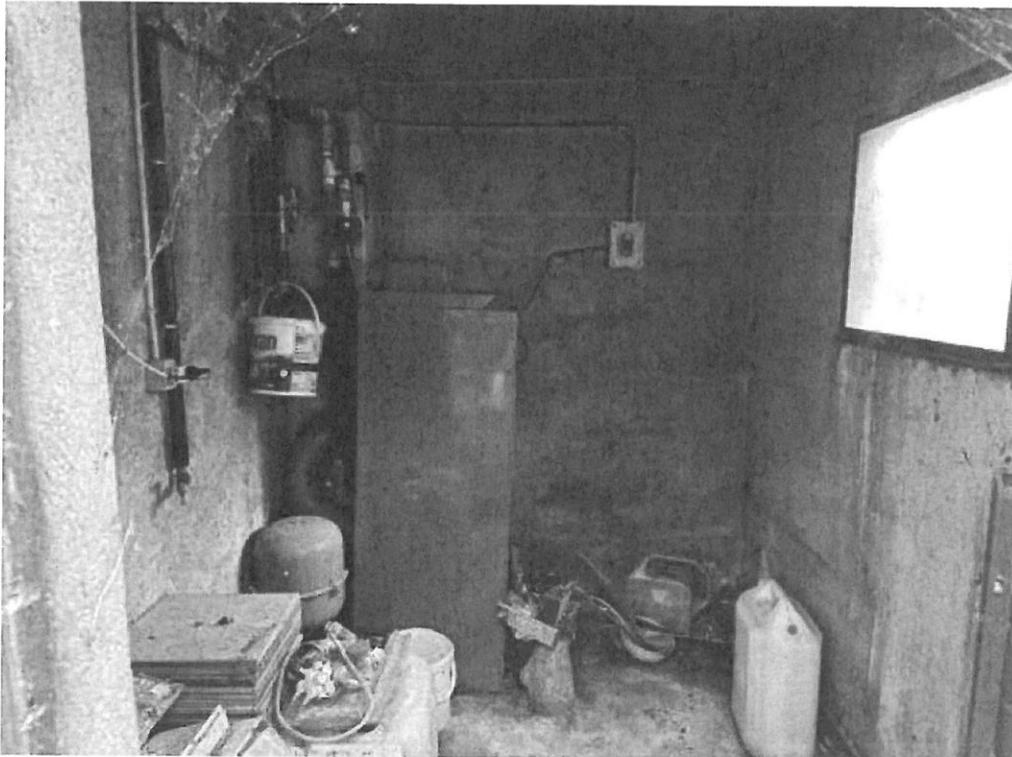


Foto 18: PS1 (sub. 3) centrale termica





Foto 19: PT (sub. 3) ingresso



Foto 20: PT (sub. 3) ingresso





Foto 21: PT (sub. 3) bagno

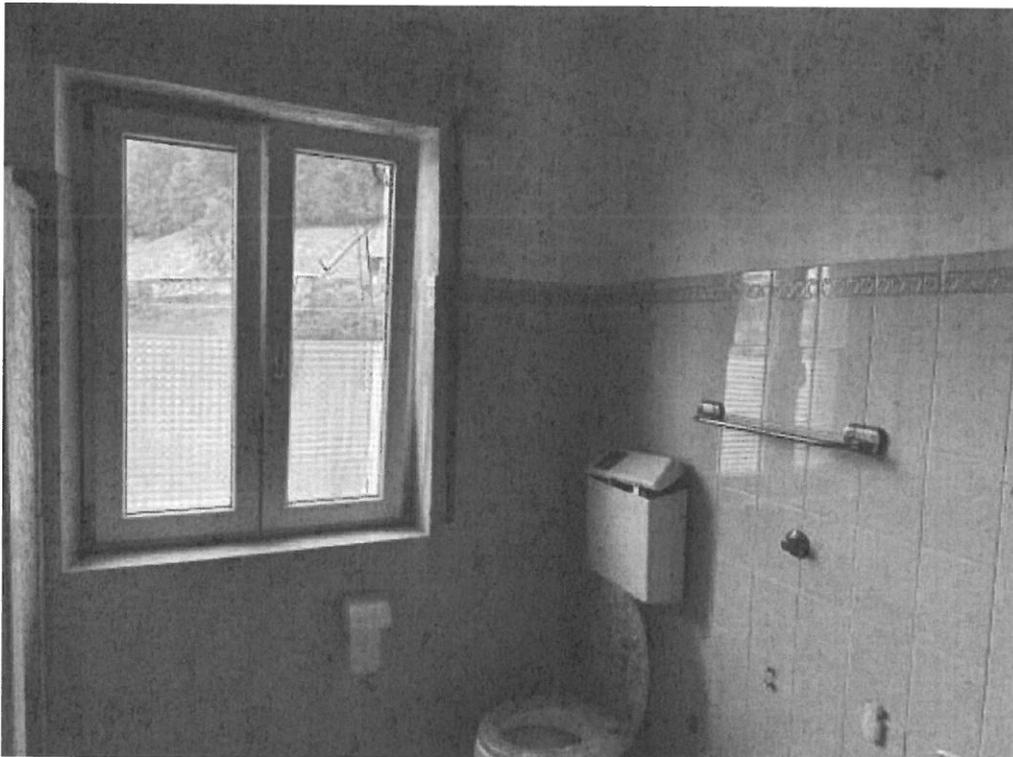


Foto 22: PT (sub. 3) bagno





Foto 23: PT (sub. 3) camera angolo Nord



Foto 24: PT (sub. 3) terrazzo con accesso dalla camera angolo Nord



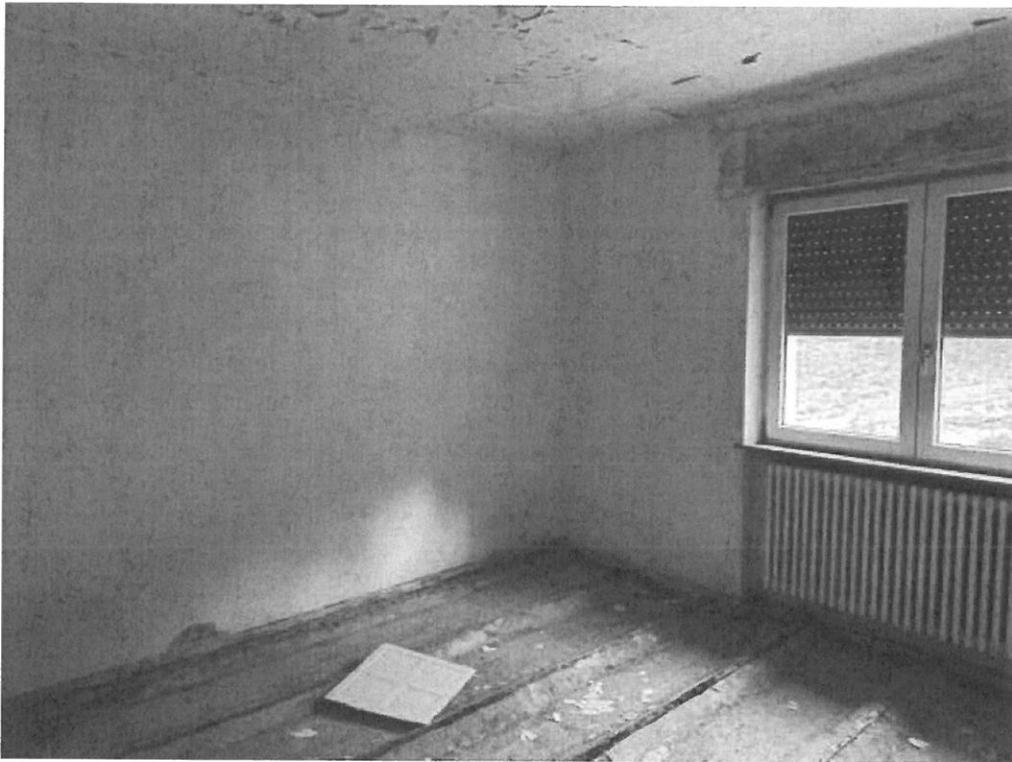


Foto 25: PT (sub. 3) camera angolo Est

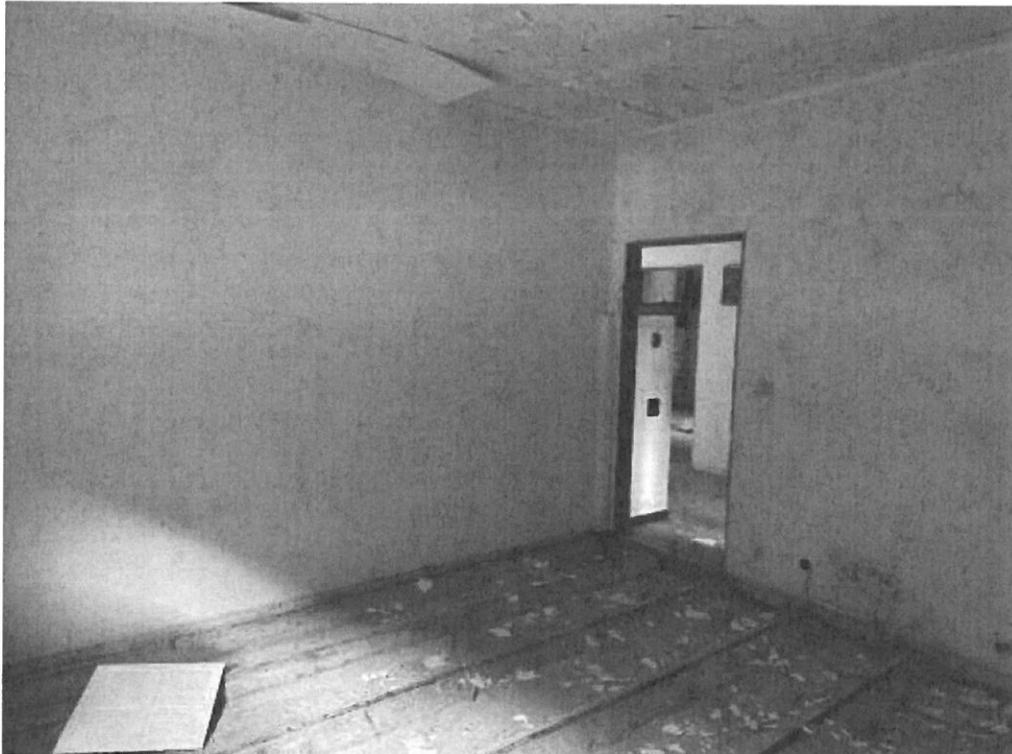


Foto 26: PT (sub. 3) camera angolo Est





Foto 27: PT (sub. 3) camera angolo Sud



Foto 28: PT (sub. 3) camera angolo Sud



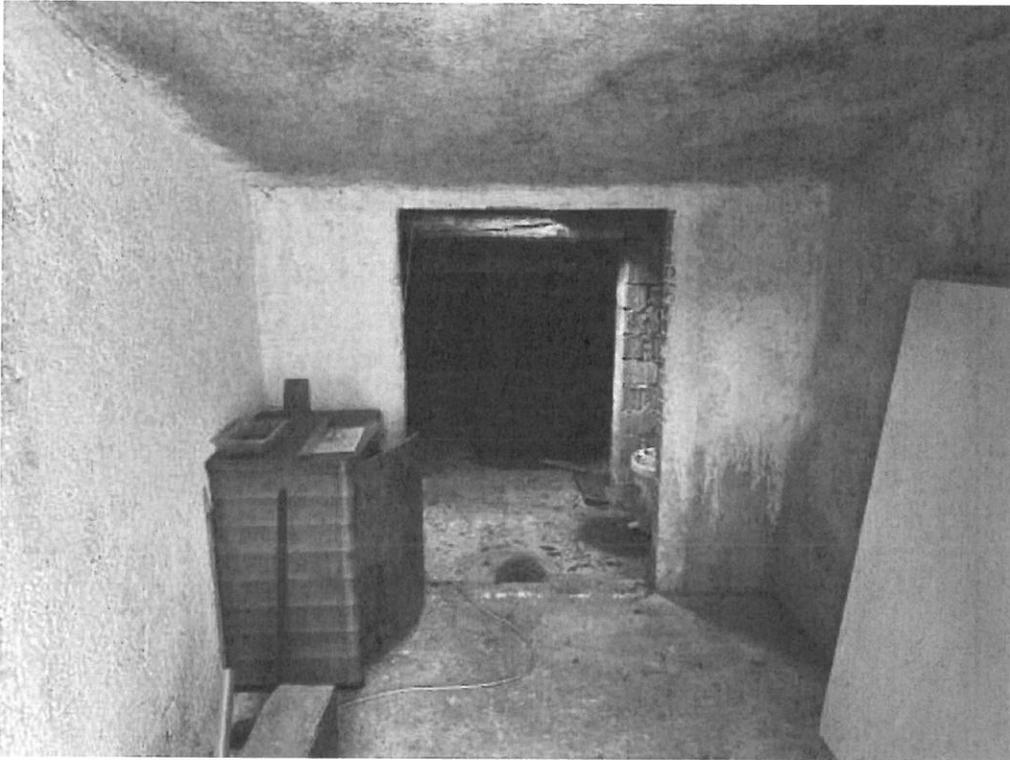


Foto 29: P1 (sub. 3) ingresso

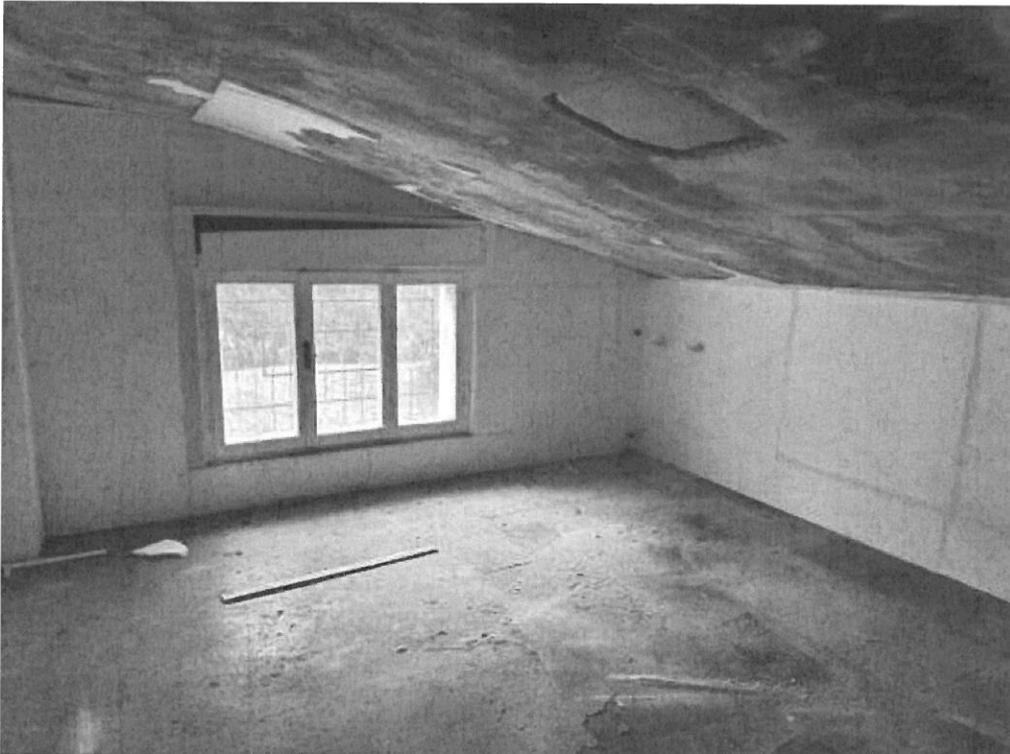


Foto 30: P1 (sub. 3) soffitta angolo Ovest



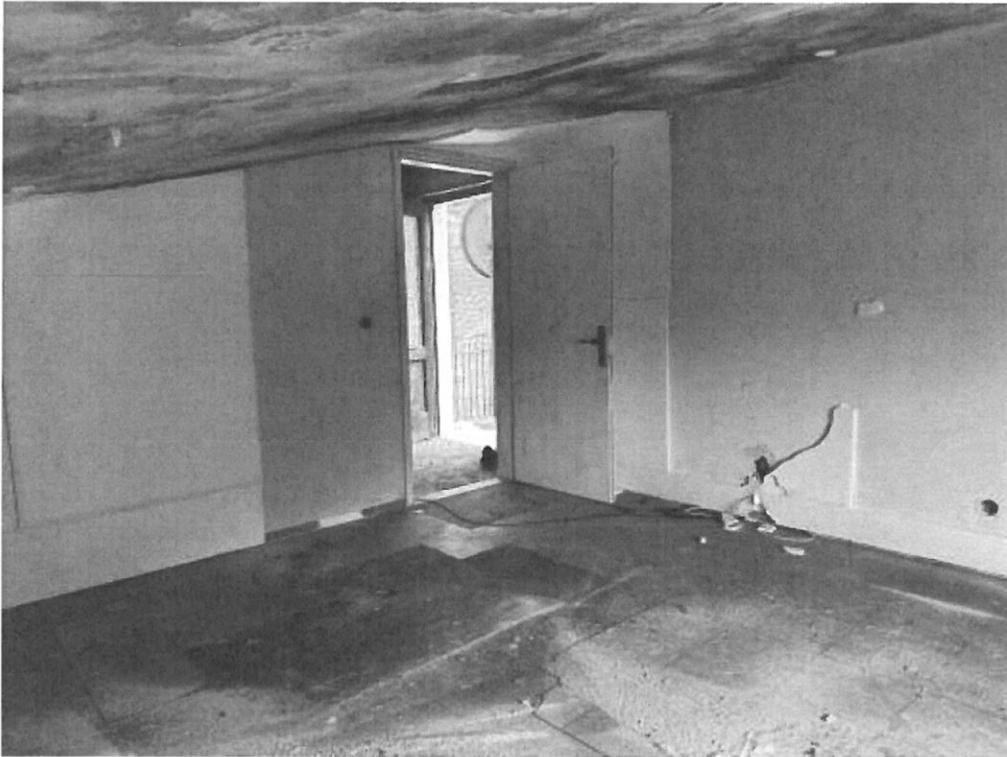


Foto 31: P1 (sub. 3) soffitta angolo Ovest

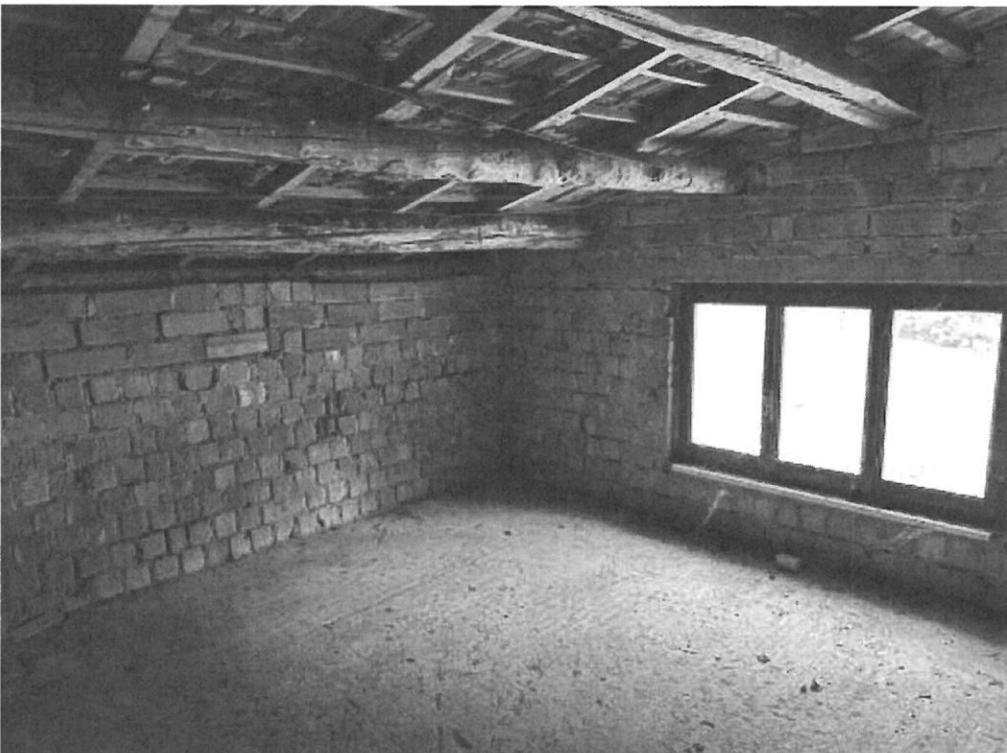


Foto 32: P1 (sub. 3) soffitta angolo Sud



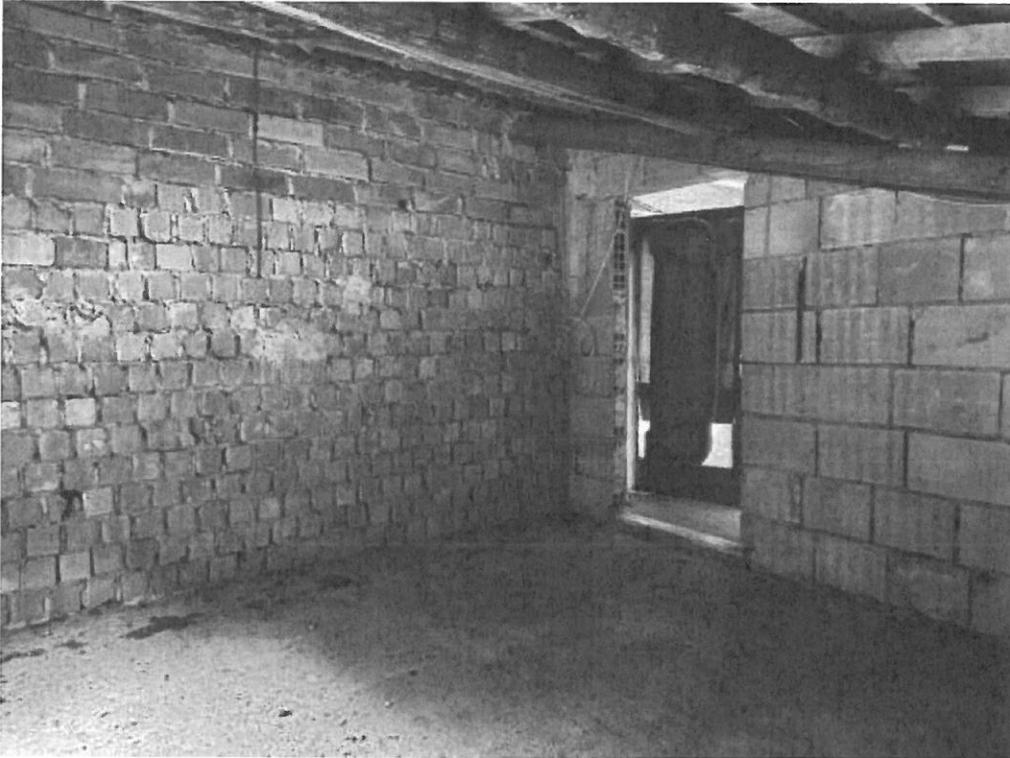


Foto 33: P1 (sub. 3) soffitta angolo Sud



Foto 34: P1 (sub. 3) soffitta metà piano fronte Nord-Est



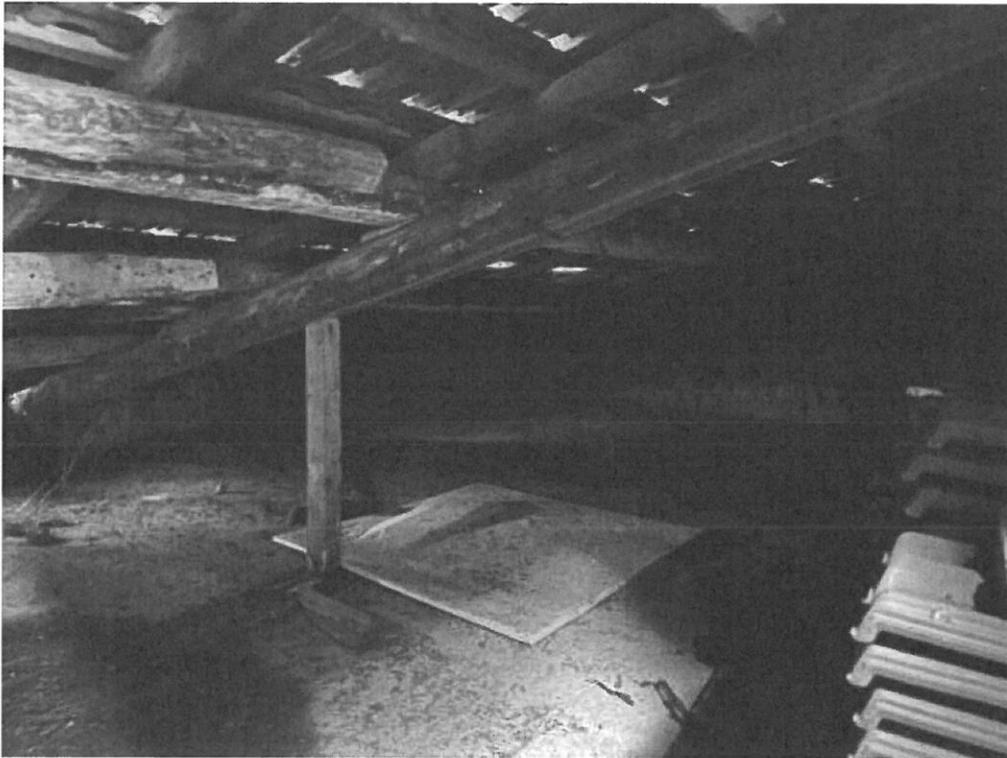


Foto 35: P1 (sub. 3) soffitta metà piano fronte Nord-Est

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

C.F. foglio 133 particella 214 sub. 3

Categoria A/3 – Classe 2 – consistenza 6,5 vani– superficie catastale totale 149 m²
totale escluse aree scoperte 149 m² - rendita € 402,84 – Via Medil Piano S1-T-1

C.F. foglio 133 particella 214 sub. 2

Categoria C/6 – Classe 3 – consistenza 22 m² – superficie catastale totale 22 m² -
rendita € 43,18 – Via Medil Piano S1

██ – proprietà 1/1
in regime di separazione dei beni

Alle quali appartiene la particella 214 sub. 1 (bene comune non censibile)
corrispondente allo scoperto di pertinenza (giardino).

- L'immobile identificato dalla particella 214 sub. 3 (abitazione) non trova esatta corrispondenza con la planimetria di cui alla dichiarazione protocollo n. 2235/96 del



29.05.1996, a firma del geom. Cassol Paolo, per l'assenza della finestra indicata in planimetria al PS1 sul fronte Nord-Ovest in prossimità dell'angolo Nord (locale cantina), per la presenza invece di una finestrella non indicata in planimetria, sempre al PS1 fronte Nord-Ovest, (locale deposito) ed infine per la diversa destinazione d'uso del locale cantina che in realtà è una cucina/taverna;

- L'immobile identificato dalla particella 214 sub. 2 (autorimessa) trova esatta corrispondenza con la planimetria di cui alla dichiarazione protocollo n. 2235/96 del 29.05.1996, a firma del geom. Cassol Paolo;



MODULARO
F. n. rev. 657

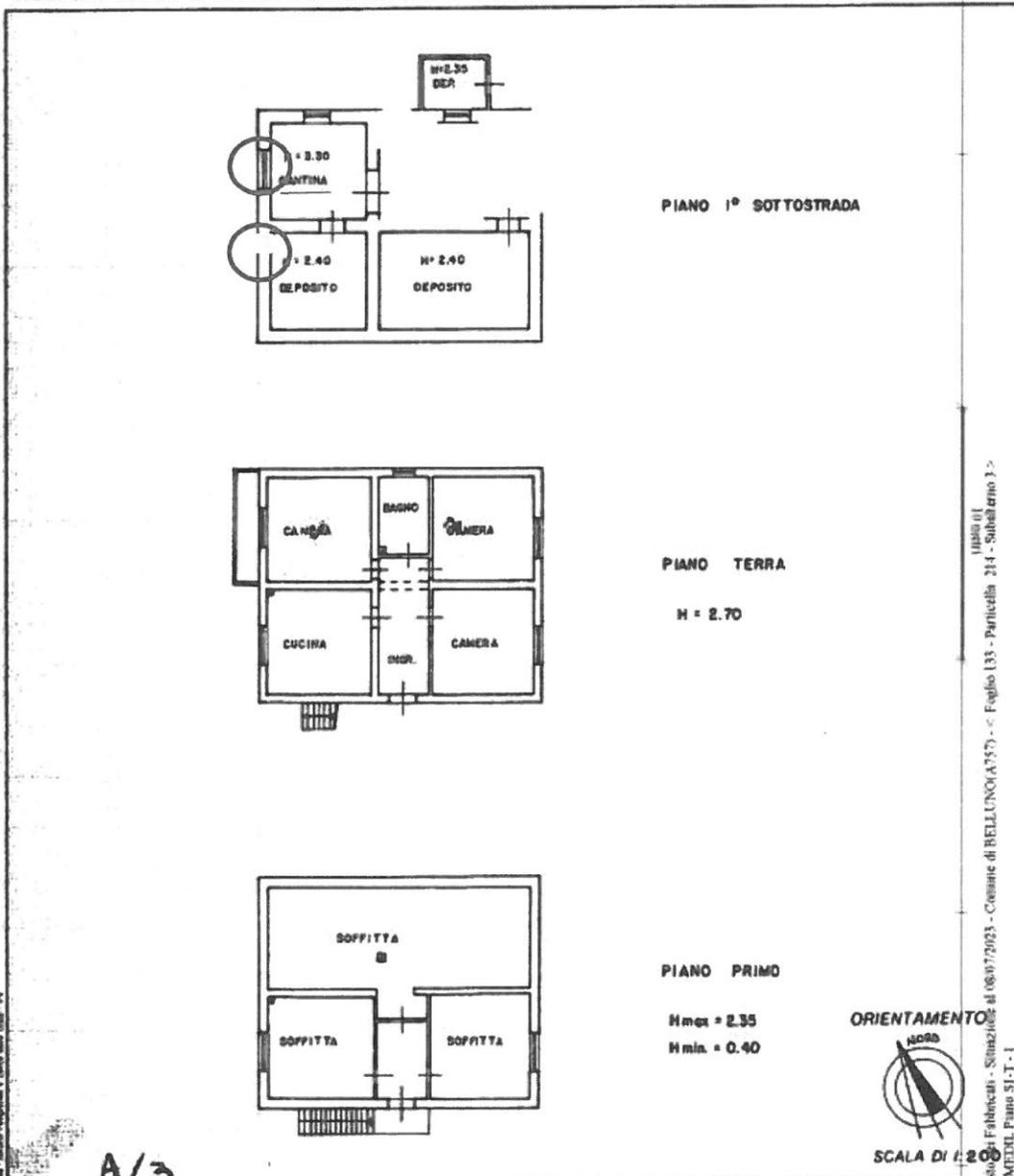


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **BELLUNO** via **MEDIL - TASSEL** civ.



Uspio di
Catasto di Fabbricati - Situazione al 08/07/2023 - Comune di BELLUNO(A357) - c. Foglio 133 - Particella 214 - Subalterno 3 -
VIA MEDIL, Piano S1-T-1

A/3

Dichiarazione di N.C. Denuncia di Variazione

Ultima presentazione: 29/03/1996 - Data: 08/07/2023 - n. 113238 - Richiedente: DR.SILVCT2R26A757X
 Totali schede: 133 - Formulo stampo richiesto: 43101029

Compilata dal **GEOM. CASSOL PAOLO** (Tosco, cognome e nome)

Geom. Cassol Paolo
Catasto
Se. Geometri
Prov. di Belluno
N. 207

RISERVATO ALL'UFFICIO

22/35/96
29 MAG. 1996

F. 133
n. 214 sub. 3
della provincia di **BELLUNO**
dal **29 MAG. 1996**

C.F. Belluno foglio 133 particella 214 sub. 3



MODULARIO
P. 19 1996 007

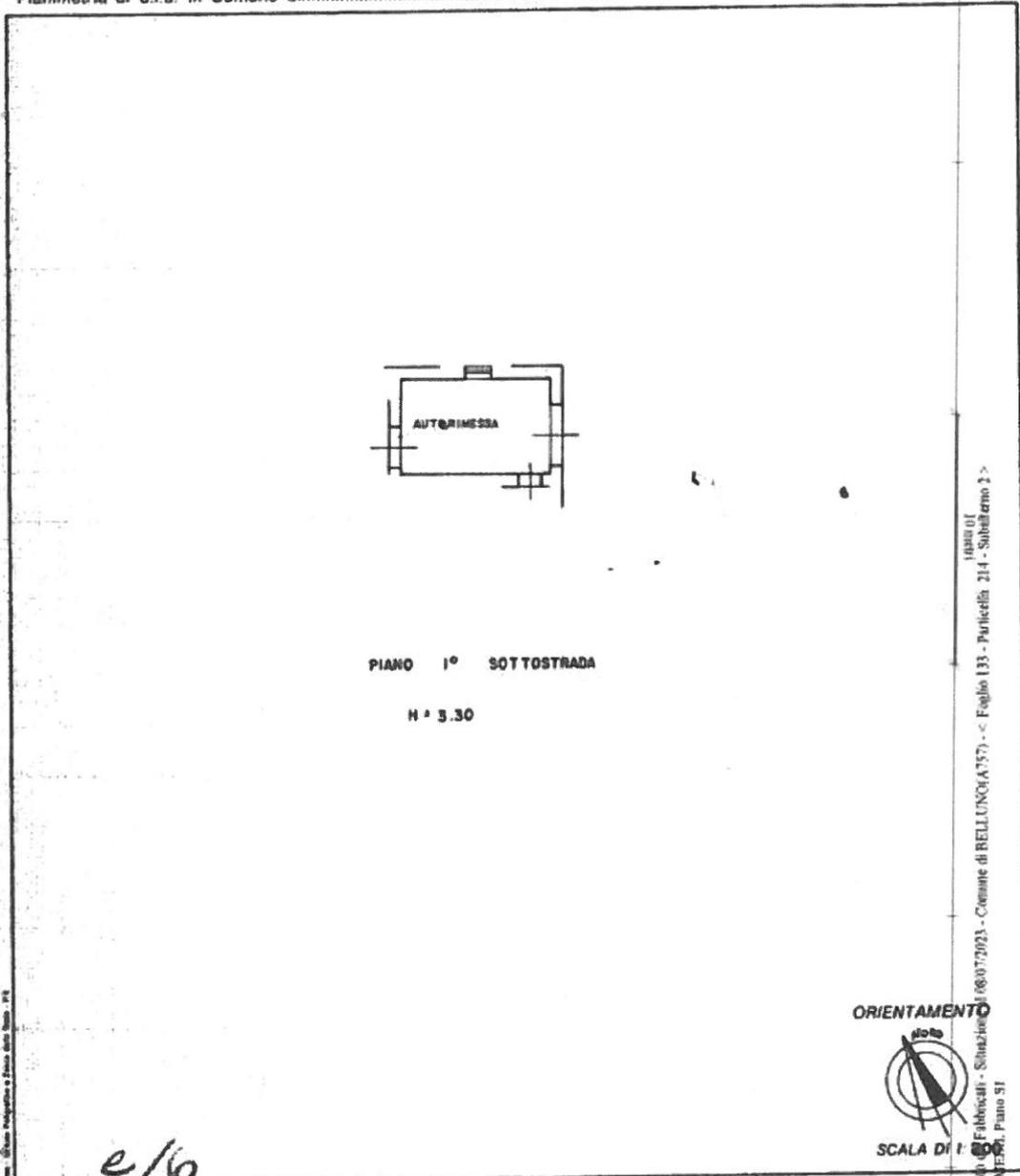


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)



MOD. BN (CEU)
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di BELLUNO via MEDIL - TASSEI civ. _____



Planim. di Fabbricati - Situazione: 08/07/2023 - Comune di BELLUNO(A757) - < Foglio 133 - Particella 214 - Situazione 2 >
VIA MEDIL, Piano 51

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione
Data presentazione: 29/05/1996 - Data: 08/07/2023 - n. T13237 - Richiedente: DCSLVC72R26A757X
Identificativo catastale: A40106297 - Formato stampa: (costo: A40106297)
F. 133 della provincia di BELLUNO
n. 214 sub. 2
dal 9 MAG. 1996 Firma *[Signature]*

Compilata dal GEOM. CASSOL PAOLO
(Testo, soprano e sotto)
Cassa di Geometri Prov. di BELLUNO
N. 627

RISERVATO ALL'UFFICIO
2235/96
29 MAG. 1996

C.F. Belluno foglio 133 particella 214 sub. 2



QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

lotto unico: C.F. fg. 133 part. 214 subb. 1, 2 e 3

Procedura es. imm. n. 12 / 2023 R.G., Giudice dott.ssa Gersa Gerbi promossa da:

(Creditore procedente) [REDACTED]

Contro

(Debitore/i) [REDACTED]

Diritto (cfr pag.): per la quota di proprietà di 1/1 [REDACTED]

Bene (cfr pag.): abitazione PS1-T-1 e autorimessa PS1

Ubicazione (cfr pag.): Belluno – Via Medil n. 5

Stato (cfr pag.): pessimo

Dati Catastali attuali (cfr pag.): CF Comune di Belluno fg. 133 part. 214 subb. 1-2-3

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.): ///

Valore di stima (cfr pag.): 78.179,00

Valore mutuo (cfr pag./all.): capitale € 148.000,00 importo totale 296.000,00

Vendibilità (cfr pag.): discreta

Pubblicità (cfr pag.): tramite la rivista Aste Giudiziarie

Occupazione (cfr pag.): non occupato

Titolo di occupazione ///

Oneri (cfr pag.): nulla da rilevare

APE (cfr pag.): no

Problemi (cfr pag.): irregolarità catastali da sanare

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria del Registri Immobiliari di Belluno è emerso che gli immobili oggetto di stima:

- sono pervenuti all' [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà in regime di separazione con atto di compravendita a rogito del Notaio Palumbo Michele in Sedico (BL) del 07.02.2007 Rep. n. 19896/2385 e trascritto il 09.02.2007 ai nn. 2082/1464 da potere di



- [REDACTED] nato il 01.12.1966 a Belluno (BL) [REDACTED]
- sono pervenuti al [REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà in virtù di atto tra vivi – divisione – a rogito del Notaio Osnato Pasquale in Belluno (BL) del 18.12.2001 Rep. n. 99256 e trascritto il 16.01.2002 ai nn. 697/609 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

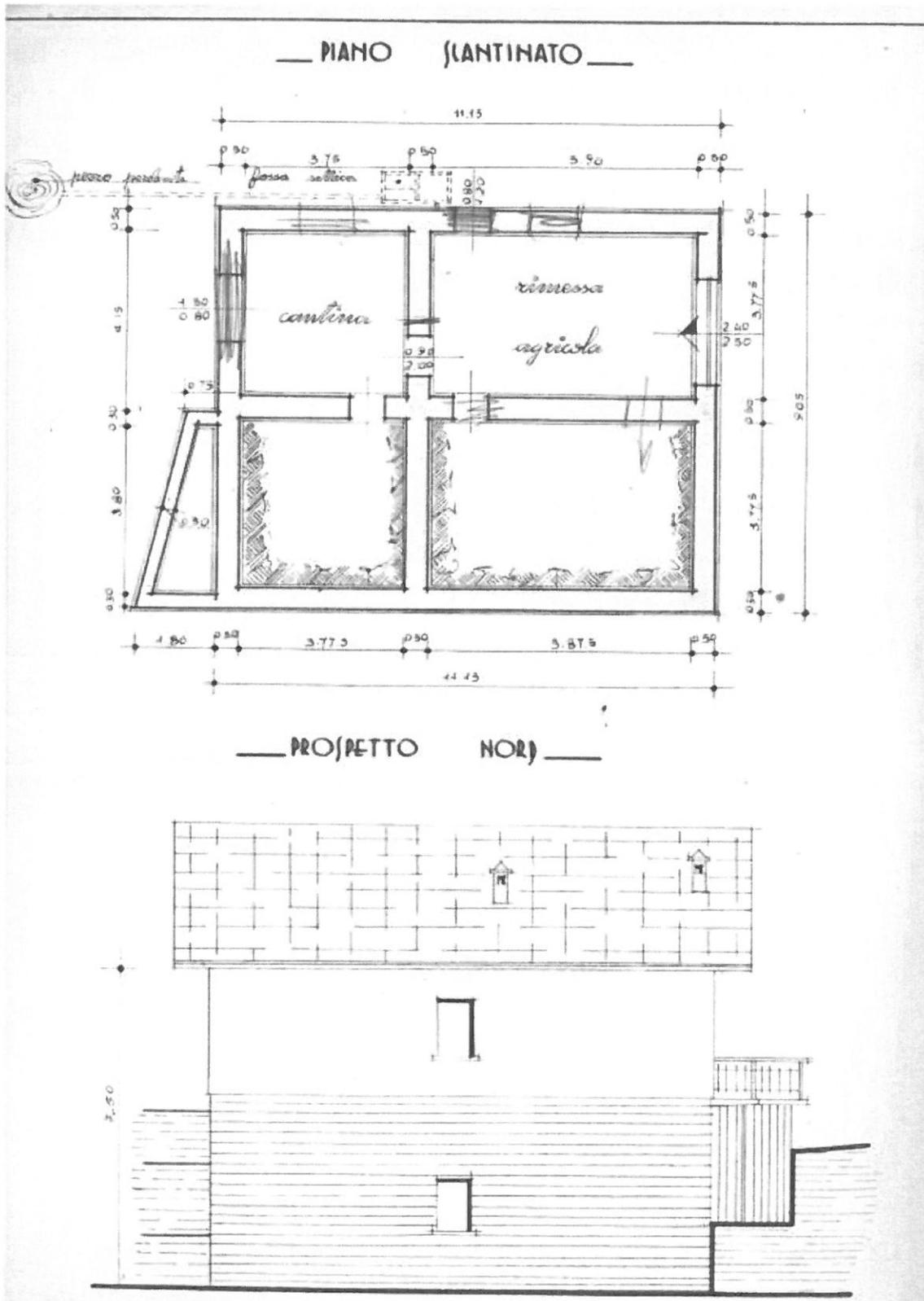
QUESITO n. 6: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Belluno, a seguito di richiesta accesso atti dell'08.07.2023, ha fornito il giorno 20.07.2023 le seguenti pratiche.

- DIA Pratica edilizia n. PE – 392 -2007 del 01.06.2007 per manutenzione straordinaria serramenti, copertura e posa pannelli solari;
- Permesso di Abitabilità Prot. n. 20578/71;
- Licenza Edilizia n. 4346 del 18.11.1966 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione rurale in località Campagol sulla p.c. 37 del foglio 133;

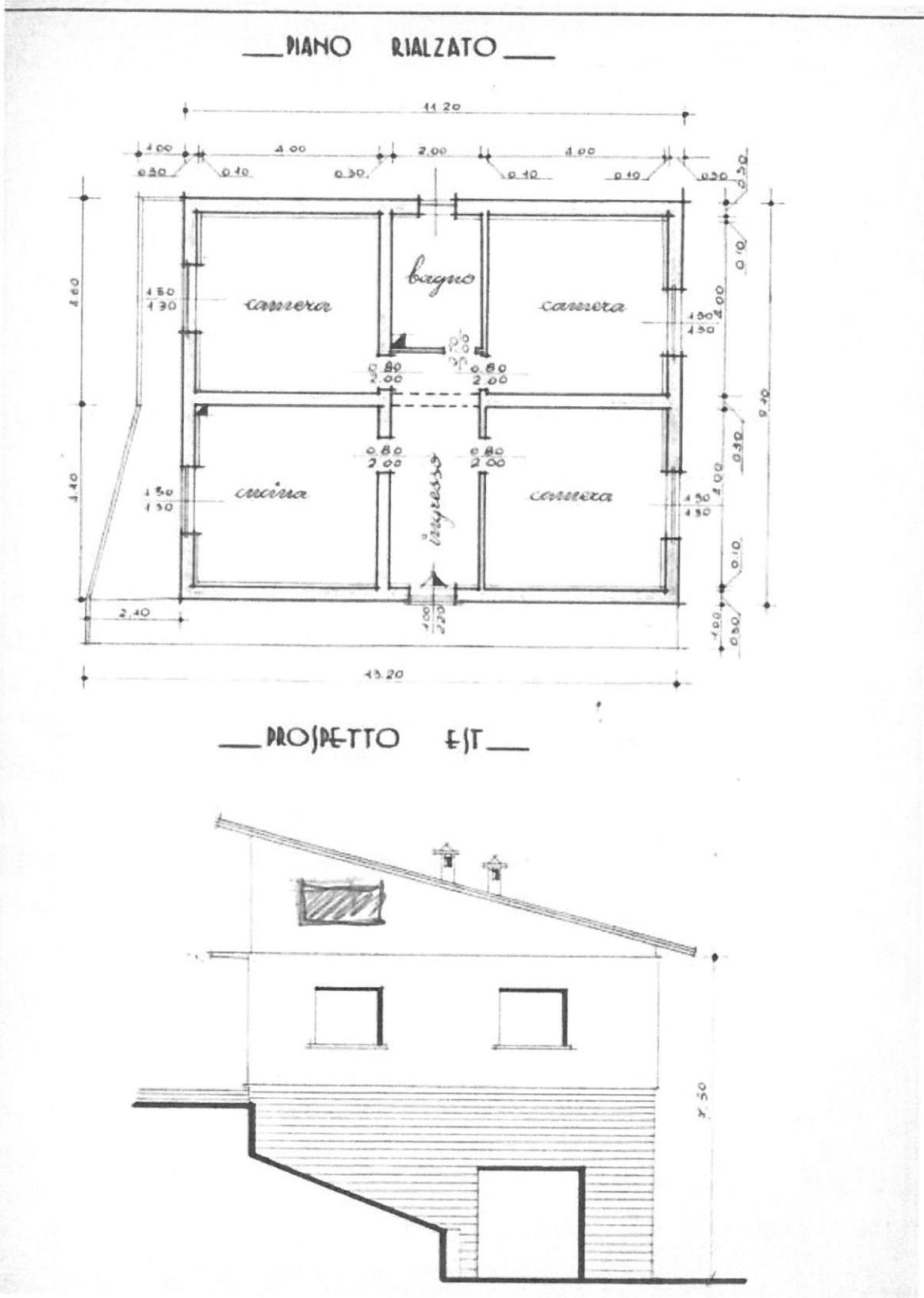
L'immobile non corrisponde esattamente alla situazione in atti (stato di progetto) di cui alla licenza edilizia n. 4346 del 18.11.1966 per alcune forometrie e per il terrazzo al PT sul fronte Nord-Ovest.





uniche planimetrie in atti (licenza edilizia n. 4346 del 18.11.1966)





uniche planimetrie in atti (licenza edilizia n. 4346 del 18.11.1966)



QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento delle operazioni peritali (settembre 2023) gli immobili non risultano occupati.

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

Annotazioni

Iscrizione nn. 2083/383 del 09.02.2007 – ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito del Notaio Palumbo Michele in Sedico (BL) in data 07.02.2007 Rep. n. 19897/2386 a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo Spa con sede in Padova (PD) C.F. 02089931204 contro [REDACTED]

[REDACTED] Importo capitale € 148.000,00 - importo totale € 296.000,00 – durata 25 anni.

e trascrizioni pregiudizievoli

trascrizione nn. 3113/2610 del 13.03.2023 – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Belluno con sede in Belluno (BL) in data 28.02.2023 Rep. n. 199/2023 a favore di Evolve SPV Srl con sede in Conegliano (TV) C.F. 05156080268 contro [REDACTED]

08.06.2022 Rep. n. 557 Ufficiale Giudiziario - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO n. 9: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Tutti i beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Tutti i beni pignorati NON sono gravati da censo, livello o uso civico.



QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Per gli immobili oggetto di perizia non sono state rilevate spese condominiali.

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Nello stimare il valore all'attualità degli immobili sono stati considerati la destinazione e i vincoli, la situazione urbanistica, l'ubicazione, la posizione, la dotazione di servizi, la vetustà e lo stato d'uso attuale dei vari livelli. La stima viene eseguita con metodo comparativo, ovvero sulla base dei valori espressi dal mercato per beni aventi analoghe caratteristiche, opportunamente corretti per tenere conto delle peculiarità dei beni (stato di conservazione, ubicazione, tipologia, vincoli, ecc.).

Le superfici utilizzate ai fini di stima sono quelle commerciali e quindi comprensive dello spessore delle mura perimetrali e di mezzeria con le unità contermini.

Calcolo superficie commerciale:C.F. foglio 133 particella 214 sub. 3 (abitazione Piano S1-T-1)

PS1 (cantina e depositi)	m ²	77,99	x	50%	=	39,00
PT (appartamento)	m ²	101,70	x	100%	=	101,70
PT (terrazza)	m ²	4,17	x	33%	=	1,38
P1 (soffitte)	m ²	101,70	x	25%	=	25,43

C.F. foglio 133 particella 214 sub. 2 (autorimessa)

PS1 (autorimessa)	m ²	28,81	x	25%	=	<u>7,20</u>
Sommano m ²						174,71

C.F. foglio 133 particella 214 sub. 1 (bene comune non censibile)

Scoperto di pertinenza	m ²		=	553,00
------------------------	----------------	--	---	--------

STIMA DEGLI IMMOBILI

appartamento e garage(PS1-T-1)	m ²	174,71	x	€/m ²	400,00	=	€	69.884,00
giardino(PT)	m ²	553,00	x	€/m ²	15,00	=	€	<u>8.295,00</u>
							€	78.179,00

TOTALE VALORE DI STIMA € **78.179,00**



QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Il pignoramento colpisce l'intera piena proprietà degli immobili.

QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

L'Ufficio Area Servizi Demografici di Belluno in data 12.07.2023 ha fornito l'estratto di matrimonio per [REDACTED] dal quale si evince che in data [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti gli estratti della corografia, della Carta Tecnica Regionale, estratto mappa catastale, estratto P.R.G., estratto ortofoto, documentazione fotografica, elaborato planimetrico, planimetrie catastali, planimetrie di progetto, visure storiche sintetiche e estratto dell'atto di matrimonio.

Quanto sopra il perito espone ad evasione dell'incarico e rimane a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per gli approfondimenti e i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Belluno, 16 settembre 2023

