

TRIBUNALE CIVILE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 71 /2018

Promosso da:

BANCA CREDITO COOPERATIVO DI SANI PERSALE PRIME

SACCI con l' Avv. LUIGI FILIPPON

Contro:

[REDACTED]

G.E. Dott. Federico MONTALTO

STIMATORE: Geom. Paolo PERIN

RELAZIONE

INDICE:

PREMESSA.....	2
RISPOSTA AI QUESITI.....	2
1 – identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento.....	2
2 – descrizione del bene (lotto unico).....	3
3 – identificazione catastale dei beni pignorati	3
3.1 –corrispondenza tra identificativi beni pignorati e identificazione catastale.....	4
3.2 - regolarità catastale.....	4
4 – predisposizione della scheda sintetica	4
5 – ricostruzione atti di provenienza.....	5
6 - regolarità urbanistico-edilizia.....	6
7 – stato di possesso e occupazione.....	6
8 – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –	6
8.a - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	6
8.b- Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.	6
9 – Verifica della demanialità del suolo.	7
10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.....	7
11 – Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.	7
12 – Valutazione e stima del bene.....	7
13 – valutazione della quota	8
14 – stato civile e regime patrimoniale	8



PREMESSA

A seguito del mandato conferitomi quale Esperto Stimatore dal G.E., il sottoscritto geom. Paolo PERIN ha provveduto ad espletare l'incarico in relazione ai quesiti posti nel seguente modo:

RISPOSTA AI QUESITI

1 – identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

Con la formalità trascritta ai nn 7506/5923 in data 26.06.2018 risulta pignorata la piena proprietà degli immobili siti in Comune di Ospitale di C. e così censiti:

- 1 – MU particella 135 sub 4
- 2 – MU particella 135 sub 3 – particella 136
- 3 – MU particella 135 sub 5

Premesso che la mappa catastale non rappresenta correttamente la configurazione del mappale 135 che è invece desumibile dalle planimetrie delle 3 u.ii. pignorate, la collocazione delle stesse si ricava dall' immagine sottostante ove la mappa è sovrapposta all'immagine satellitare del luogo



La collocazione dell'u.i. nel contesto edilizio è desumibile dalla sovrapposizione della mappa con la stessa immagine satellitare che segue (aree evidenziate in rosso)



2 – descrizione del bene (lotto unico)

Trattasi di porzione cielo-terra di fabbricato da ristrutturare disposto su 4 piani, il tutto per una superficie commerciale di mq. 150 per piano per un totale di 600 mq. Finiture di livello povero, solaio per lo più in legno. Tetto il legno con struttura principale e secondaria in condizioni pessime, con tegola a vista su listello. Solai sono in legno controsoffittati a “cantinella intonacata“. Impianti non presenti o gravemente deteriorati. Serramenti e oscuri in legno di conifera in pessimo stato.

3 – identificazione catastale dei beni pignorati

Gli immobili oggetto di pignoramento sono così allibrati all’Agenzia del Territorio di Belluno:

porzione dell'edificio sito in Comune di Ospitale di Cadore, così distinta:

catasto dei fabbricati FOGLIO MU:

particella 135 sub. 4, via Roma n. 67, p.T, categ.A/3, cl.1, consistenza vani 4, superficie catastale totale: mq. 99, totale escluse aree scoperte: mq. 99, rendita Euro 169,40;



particella 135 sub. 3 graffata con la particella 136, via Roma n. 67, p.T, categ.A/3 , cl.1, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale: mq. 195, totale escluse aree scoperte: mq. 191, rendita Euro 275,27;

particella 135 sub. 5, via Roma n. 67, p.T, categ.A/3, cl.1, consistenza vani 4, superficie catastale totale: mq. 99, totale escluse aree scoperte: mq. 99, rendita Euro 169,40.

Le sopra descritte particelle del catasto dei fabbricati risultano così catastalmente intestate:



3.1 –corrispondenza tra identificativi beni pignorati e identificazione catastale

Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali indicati nell’istanza di vendita, nel pignoramento e quelli catastali.

3.2 - regolarità catastale

La rappresentazione planimetrica presente negli archivi catastali è conforme allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

4 – predisposizione della scheda sintetica

Porzione cielo-terra di fabbricato da ristrutturare disposto su 4 piani, il tutto per una superficie commerciale di mq. 150 per piano per un totale di 600 mq. Finiture di livello povero, solaio per lo più in legno. Tetto il legno con struttura principale e secondaria in condizioni pessime, con tegola a vista su listello. Solai sono in legno controsoffittati a “cantinella intonacata“. Impianti non presenti o gravemente deteriorati. Serramenti e oscuri in legno di conifera in pessimo stato. Strutture in elevazione in discrete condizioni.

Dati catastali:

COMUNE DI OSPITALE DI CADORE

Ditta: ***** prop. per 1/1

Catasto Fabbricati – Foglio MU

mapp. 135 sub 4 - Via Roma 67

mapp. 135 sub 3 – mapp. 136 – Via Roma 67



Mapp. 135 sub 5 – Via Roma 67

Confini:

Confini dei mappali 135 e 136 del foglio MU, su cui sorge il fabbricato: mappali 133, 134, 137, 187, strada pubblica (via Roma), 272, 241, 336, strada pubblica (via Alemagna)

Superficie commerciale: 600,00

5 – ricostruzione atti di provenienza.

All'esecutata i beni pignorati sono pervenuti con atto di compravendita del 31 luglio 2012 con atto trascritto a Belluno il 6 agosto 2012 ai nn. 8762/7107.

In precedenza la proprietà degli stessi era in capo alla

[redacted] in forza degli atti di compravendita del 10 febbraio 2006 trascritti a Belluno il 9 marzo 2006 ai nn. 3315/2388, 3316/2389 e 3317/2390.

In precedenza:

- l'unità immobiliare particella 135 sub. 4, Foglio MU del catasto dei fabbricati era pervenuta, per la piena ed esclusiva proprietà, in forza dell'atto di compravendita del 10 febbraio 2006 trascritto a Belluno il 9 marzo 2006 ai nn. 3315/2388, da

[redacted] ciascuno per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà;

- l'unità immobiliare particella 135 sub. 3 graffata con la particella 136, Foglio MU del catasto dei fabbricati era pervenuta, per la piena ed esclusiva proprietà, in forza di atto di compravendita del 10 febbraio 2006 trascritto a Belluno il 9 marzo 2006 ai nn. 3316/2389, da

[redacted] ciascuno per la quota di 1/12 (un dodicesimo) di piena proprietà, e da

[redacted], ciascuno per la quota di 3/12 (tre dodicesimi) di piena proprietà;



- l'unità immobiliare particella 135 sub. 5, Foglio MU del catasto dei fabbricati era pervenuta, per la piena ed esclusiva proprietà, in forza di atto di compravendita del 10 febbraio 2006 trascritto a Belluno il 9 marzo 2006 ai nn. 3317/2390, da

ciascuna per la quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà.

6 - regolarità urbanistico-edilizia

L'epoca di edificazione dell'edificio risale probabilmente al primo dopo guerra e nel corso del tempo non è stato oggetto di interventi aventi rilevanza urbanistico-edilizia salvo l'intervento di ampliamento per sopraelevazione del mapp. 136 graffato al sub 3 oggetto di domanda di concessione in sanatoria presentata al Comune di Ospitale di Cadore in data 24 aprile 1996 con pagamento dell'intero importo dell'oblazione prevista dall'articolo 35, legge 47/1985.

7 – stato di possesso e occupazione.

L' u.i. pignorata risulta libera e a completa disposizione dell'esecutato

8 – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –

8.a - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Nulla da segnalare

8.b– Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

8.b.1 - Iscrizioni ipotecarie:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 6373/711 in data 15.06.2015



a favore della

in forza del

contratto di mutuo fondiario del 10 giugno 2015 n. 52.877 rep. Notaio Marco Gava di Cavarzere

8.b.2 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili trascritto al n. 7506/5923 il 26.06.2018

8.b.3 - Difformità catastali:

Non si riscontrano difformità catastali.

8.b.4 - Difformità urbanistico-edilizie:

Nulla da evidenziare

9 – Verifica della demanialità del suolo.

Quanto riscontrabile con le verifiche ipocatastali svolte nel corso delle operazioni escludono la demanialità o l'appartenenza a beni civici o proprietà collettive del suolo ove insiste l'edificio condominiale.

10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.

Analogamente al punto che precede, quanto riscontrabile con le verifiche ipocatastali svolte nel corso delle operazioni escludono l'appartenenza a beni civici o proprietà collettive o altri oneri o pesi sul suolo ove insiste l'edificio condominiale

11 – Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

Le operazioni svolte non hanno fatto emergere spese di gestione dovute al possesso dell'immobile nè risultano in corso altri procedimenti giudiziari relativi ai cespiti pignorati.

12 – Valutazione e stima del bene.



Per determinare il più probabile valore di mercato attuale del fabbricato, si è fatto riferimento ai dati OMI del primo semestre 2020 (ultimi disponibili) considerando il fabbricato de qua in base alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche (destinazione abitativa) ed alle effettive condizioni dell'immobile oggetto di valutazione.

Posto che l' OMI indica un range di valori compreso tra 700 e 850 €/mq per immobili da considerarsi ordinari nella zona e che l'immobile in questione è per le sue condizioni intrinseche da considerarsi meno che ordinario, si ritiene di indicare, in ragione delle caratteristiche dell'u.i. de qua, il valore unitario minimo abbattuto del 85% pari ad € 105,00/mq.

Come si è già evidenziato, la superficie commerciale è di mq . 900,00 per cui il valore riferito all'attualità è pari a $mq\ 900 \times €\ 105,00 /mq = €\ 94'500,00$ che ben possono essere arrotondati a:

€ 95'000,00 (Euro novantacinquemila/00)

13 – valutazione della quota .

L'esecutato risulta proprietario per l'intera quota delle uu.ii. pignorate.

14 – stato civile e regime patrimoniale .

Non ricorre il caso.

***** **

A disposizione per eventuali chiarimenti.

Belluno, 30 novembre 2020

l'esperto stimatore
Geometra Paolo Perin



Allegati:
Vedasi separato fascicolo

