

R.G.E. NR. 39/2024

TRIBUNALE DI BELLUNO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Designato: **Dott.ssa Paola Torresan**

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:

Marcon Gabriele

Con Avv. Massimiliano Chiaventone

Contro [REDACTED]

Premesso

Che con accettazione dell'incarico del 03/09/2024 la S.V. nominava il sottoscritto come CTU per la perizia di stima nella procedura in oggetto.

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

Il sopralluogo sulle aree oggetto di perizia è avvenuto in data 26 settembre, accompagnato da personale di IVG SRL Custode Giudiziario, dando così la possibilità al CTU di eseguire i rilievi necessari.

Con richiesta tramite PEC in data 04/09/2024 veniva richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Seren del Grappa il CDU, documento necessario per le valutazioni da fare.

In data 05/09/2024 con PEC faceva richiesta di accesso agli atti per verificare l'esistenza di eventuali pratiche relative ai terreni oggetto di perizia, e in data 17/09/2024 il Comune di Seren del Grappa comunicava l'inesistenza di pratiche. Vedi ALL. 6 e ALL.7.



Il CTU ha eseguito quattro sopralluoghi presso gli uffici del Comune di Seren del Grappa per arrivare a definire l'esatta situazione delle aree oggetto di perizia, ed altro sopralluogo per verificare le dimensioni delle aree e della viabilità realizzata sulle aree oggetto di perizia.

A seguire le verifiche effettuate il CTU in data 07/11/2024 inviava all'Avv. M. Chiaventone per la Parte promotrice dell'azione esecutiva [REDACTED], (ALL. 8), una comunicazione (con copia di rogito notarile del 2004 v. ALL. 3) con cui indicava che parte dei mappali pignorati non erano nella proprietà di [REDACTED]

L'Avv.to Chiaventone rispondeva (ALL. 9) che a seguito della segnalazione ricevuta, aveva provveduto a depositare presso il Tribunale di Belluno la "dichiarazione di rinuncia parziale" agli atti esecutivi.

In data 03/12/2024 il Giudice dichiarava l'inefficacia del pignoramento limitata ai mappali 806 e 809 cui al fg. 7 (ALL. 10)

- Quesito N. 1

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO A SEGUITO DI CONVERSIONE DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

I diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento sono i seguenti.

Comune di Seren del Grappa, Catasto terreni:

Foglio 7 part. 859 di 170 mq, fg. 7 part. 862 di mq. 190 che catastalmente risultano di proprietà:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Foglio 7 part. 861 di 510 mq, che catastalmente risultano di proprietà:

[REDACTED]

[REDACTED]

Vedi visura catastale storica ALL. 1.

In ALL. 2 si evidenziano in rosso le posizioni delle aree in oggetto.

(Il CTU aveva segnalato a parte precedente, come le particelle nr. 806 e 809 intestate [REDACTED] [REDACTED] erano già state cedute al Comune di Seren del Grappa come da rogito notarile notaio M. Malvagna Feltre in data 10 giugno 2004 rep 51966 registrato a Feltre il 18 giugno 2004. (ALL. 3).)



Inoltre il CTU richiama quanto riportato dall'Istanza di Vendita cui l'ALL.4. agli atti, a pag. 2 lett. b) relativamente gli immobili da certificato catastale intestati alla ██████████ venduti e trascritti posteriormente alla trascrizione del sequestro e quindi inefficace: piena proprietà part. 861 e la quota di ½ della piena proprietà delle part. 859 e862.

Considerato le caratteristiche degli immobili pignorati, si procederà alla formazione di **UN UNICO LOTTO.**

- Quesito N. 2

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

Comune di Seren del Grappa, Catasto terreni:

Foglio 7 part. 859 di 170 mq, confine da nord in senso orario con part 989-862-890, strada comunale.

fg. 7 part. 862 di mq. 190 confine da nord in senso orario con part 861-845-890-859.

Foglio 7 part. 861 di 510 mq. confine da nord in senso orario con part 809-845-862-989.

Di seguito la documentazione fotografica dello stato esterno reale del luogo, con coni visuali.



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



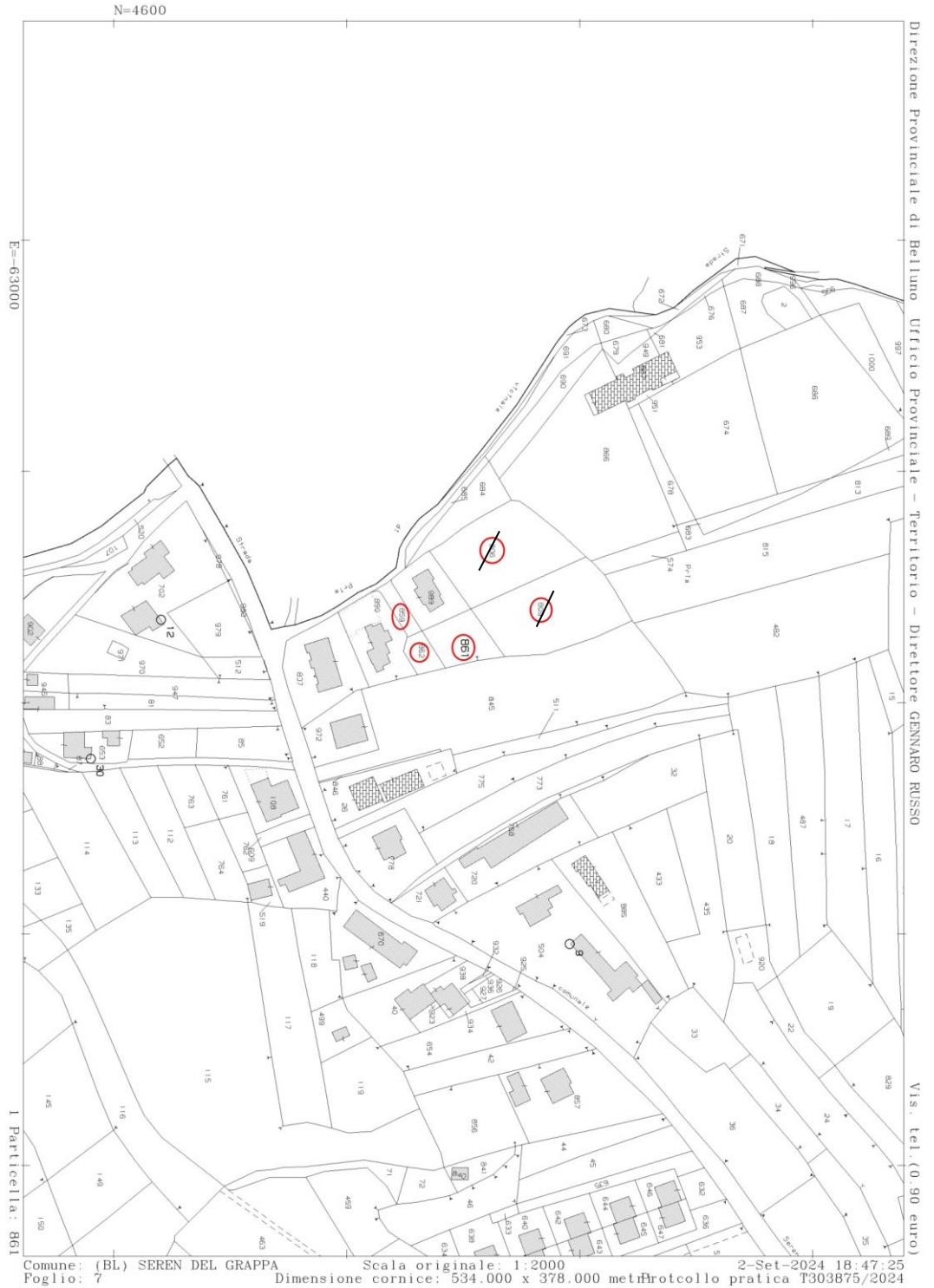


FOTO 9



FOTO 10





Mappa catastale

Studio arch. Sandro Castellari P.zza Btg. Alpini Feltre, 8 32032 FELTRE BL
 C.F. CSTSDR51C29G238Y P.IVA 00670510254 e-mail arch.castellari@libero.it cell. 3389339503



Di seguito ortofoto aree interessate.



Le arre oggetto di pignoramento sono libere da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, fatta eccezione per la sentenza di sequestro conservativo rep. 6802/2021, Tribunale di Treviso del 18/12/2021 trascritta a Belluno il 24/12/2021 ai nn. 165721/13526, annotata di sentenza di condanna esecutiva, rep. n. 689 Tribunale di Treviso del 20/03/2024, 17/04/2024 ai nn. 4426/409. (ALL. 13). Nota: l'allegato contiene in visura anche i mappali dei quali è stata dichiarata l'inefficacia parziale del pignoramento (ALL. 10).

APE: Non vi sono edifici sulle aree in oggetto, e quindi non necessita l'APE.

Valore di Stima dell'intero lotto: aree in Comune di Seren del Grappa al fg. 7, costituito dal mappale 861, mappale 859, mappale 862, valore complessivo pari ad €. 56.400,00 (euro cinquantaseimilaquattrocento/00)

Per le intere quota di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

- Quesito N. 6

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

Le aree oggetto di perizia sono classificate dal Piano degli Interventi "Variante 4", per quanto riguarda i mappali 859 e 862 come "viabilità".

Il mappale 861 è invece classificato, art. 6.5, come "RR" Consolidata Residenziale Recente, area di edificazione avente indice fondiario di 1,5 mc/mq, indice di copertura fondiario del 35%, altezza massima degli edifici di ml. 7.50.

L'ALL. 14, contiene un estratto dal Piano degli Interventi che interessano le aree oggetto di perizia, con le relative norme di attuazione, l'ALL. 11 contiene il CDU.

E' stata verificata sul posto la larghezza della viabilità realizzata sui mappali 859 e 862 oggetto di perizia, e la distanza dell'edificio sul mappale 989 con la recinzione di confine realizzata sullo stesso, che (in maniera irregolare) la tavola del Piano degli Interventi indica invece quasi a confine con lo stesso mappale 989.

Pertanto il mappale 861 verrà considerato con la metratura indicata in visura catastale.

- Quesito N. 7

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Comune di Seren del Grappa, Catasto terreni:



Foglio 7 part. 859 di 170 mq, fg. 7 part. 862 di mq. 190 sono di proprietà [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$, [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$, [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$.

Foglio 7 part. 861 di 510 mq, di proprietà: [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$.

Tutte queste aree all'atto del sopralluogo erano libere e sgombre.

– 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.

Non esistono spese di condominio .

– Quesito N. 12

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Per la determinazione della consistenza delle aree oggetto di perizia si è fatto riferimento alle stime che il Comune di Seren del Grappa ha ricevuto da Tecnici incaricati su alcune altre aree edificabili in zona. Questo valore variava da 80 a 95 €/mq.

Pertanto per il mappale 861, tenuto conto della posizione, grado di urbanizzazione, esposizione, e mc. edificabili che sono 765,00, si ritiene congruo assegnare un valore di 100,00 €/mq. , per cui il valore dell'area sarà di mq. 510 x €/mq 100,00 = €. 51.000,00.



Per i mappali 859 di mq. 170,00 ed il mappale 862 di mq. 190,00, avente destinazione a viabilità, con strada già urbanizzata e realizzata si ritiene congruo un valore di 15,00 €/mq.

Pertanto per i mappali 859 e 862 di complessivi mq. 360, il valore che si ritiene congruo ammonta a mq. 360,00x 15,00 €/mq = €. 5.400,00.

Il valore complessivo delle tre aree risulta complessivamente pari ad €. 56.400,00 (euro cinquantaseimilaquattrocento/00)

- Quesito N. 13

VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

Il lotto è unico e l'intera quota delle proprietà di [REDACTED] per i mappali 859 e 862; di [REDACTED] per il mappale 861, ed è complessivamente pari ad €. 56.400,00 (euro cinquantaseimilaquattrocento/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 il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio di [REDACTED] che si allega. (ALL. 5)

ELENCO ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa 1/1000
- 2) Planimetrie catastali.
- 3) Visura storica Catasto NCEU
- 4) Visura storica Catasto CT
- 5) Certificato storico di residenza ed estratto di matrimonio Esecutato
- 6) Visure Conservatoria Iscrizioni Trascrizioni.
- 7) Risposta del Comune da accesso agli atti.
- 8) Comunicazione CTU all'Avv.to Parte precedente.
- 9) Deposito rinuncia parziale atti esecutivi
- 10) Dichiarazione di inefficacia pignoramento.



- 11) CDU aree interessate
- 12) Nota di trascrizione CV notaio Napolitano rep 5618 nn. 16618-13568.
- 13) Visura Conservatoria
- 14) Norme Tecniche Piano Interventi

La presente perizia è composta da 14 pagine oltre gli Allegati.
Feltre, 23/12/2024

Il C.T.U.

arch. Sandro Castellari

Elaborato a firma digitale



La presente perizia viene inviata all'Avvocato della Parte Ricorrente e all'Esecutata.

