

Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Buonconsiglio 4 srl

contro:
<...omissis...>

N° Gen. Rep. **55/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GERSA GERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto Unico

Esperto alla stima: Tiziano De Biasi
Codice fiscale: DBSTZN75E29A757M
Studio in: via Mier 216 - 32100 Belluno
Email: infodebiasitiziano@gmail.com
Pec: tiziano.debiasi@pec.eppi.it



Beni in Santo Stefano Di Cadore (BL)

Località/Frazione
Via Dante Alighieri, 6

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A seguito di mandato conferitomi dal Giudice Esecutore, il sottoscritto CTU successivamente al giuramento eseguito, ha proceduto agli opportuni accertamenti presso gli enti preposti al fine di espletare l'incarico con riferimento ai quesiti che di seguito sono esplicitati e descritti nella suddetta udienza. Il giorno 18.07.2024 è stato eseguito il sopralluogo presso i luoghi di causa in presenza oltre al sottoscritto CTU anche del custode nominato (IVG di Belluno) ed all'esecutato.

Controlli preliminari: Completezza della documentazione

Esame della documentazione allegata alla procedura di pignoramento:

a - completezza della documentazione => SI

b - corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento in relazione ai dati catastali e registro immobiliare => NO (subalterno ex 17) corretto sub 27

c - il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva

d - continuità delle trascrizioni nel ventennio => SI

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale risulta essere corretta (in parte) la documentazione.



Lotto: 001 - Lotto Unico**1. Quota e tipologia del diritto****Corpo:** Lotto Unico - Deposito[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)**2. Dati Catastali****Corpo:** Lotto Unico - Deposito**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]**Dati catastali:** foglio 30, particella 43, subalterno 27(ex sub 17)**Conformità catastale:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Il vano disbrigo è suddiviso in due parti (con la presenza di un muro divisorio) non rappresentato in planimetria catastale; una porta ha posizione diversa (Il tutto come meglio evidenziato in planimetria delle difformità).	variazione catastale <i><u>Oneri regolarizzazione:</u></i> variazione catastale: € 800,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)**3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento****Corpo:** Lotto Unico - Deposito

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento è stato indicato l'estremo catastale non corretto, infatti come da visura catastale allegata, il bene pignorato è identificato al subalterno 27 (ex 17), con variazione in atti dal 17/04/2019

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)**4. Condizioni dell'immobile****Corpo:** Lotto Unico - Deposito**Stato:** mediocre[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 6](#)**5. Situazione edilizia / urbanistica****Corpo:** Lotto Unico - Deposito**Conformità urbanistica:** non possibile verificare in quanto pratiche edilizie assenti in comune[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.](#)**6. Stato di possesso****Corpo:** Lotto Unico - Deposito**Libero:** nessuna occupazione[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 11](#)

7. Oneri

Corpo: Lotto Unico - Deposito
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 12](#)

8. APE

Corpo: Lotto Unico - Deposito
Certificato energetico presente: Non presente
L'attestato Prestazione Energetica non necessario: come elencato nel D.Lgs 192/05 e smi è previsto che le unità collabenti siano esenti da tale Attestazione.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.12](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: Lotto Unico - Deposito

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.12](#)

10. Vendibilità

sufficiente.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.12](#)

11. Pubblicità

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.12](#)

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.12](#)

13. Valore mutuo

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.12](#)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Lotto Unico – Deposito [C2] sito in Santo Stefano Di Cadore (BL) CAP 32045, Via Dante Alighieri, n. 6

Note: Attualmente il subalterno 17 è identificato al sub 27 a seguito di variazione catastale del 15/04/2019 BL0020431 in atti dal 17/04/2019, con trasformazione in unità collabente.

Quota e tipologia del diritto

<...omissis...> – Piena Proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <...omissis...> nato a SANTO STEFANO DI CADORE (BL) il 19/03/1949, foglio 30, partice- la 43, subalterno 27(ex sub 17), indirizzo Via Dante Alighieri, n. 6, comune Santo Stefano Di Cado- re, categoria F/2

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Si evidenzia che nell'atto di pignoramento è stato indicato l'estremo catastale non corretto, infatti come da visura catastale allegata, il bene pignorato è identificato al subalterno 27 (ex 17). Con variazione in atti dal 17/04/2019

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il vano disbrigo è suddiviso in due parti (con la presenza di un muro divisorio) non rappresentato in planimetria catastale e una porta ha posizione diversa (Il tutto come meglio evidenziato in planimetria).

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: inserimento grafico del muro divisori e aggiornamento della posizione della porta.

variazione catastale: € 800,00 oltre spese catastali

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene pignorato si trova nel Comune di Santo Stefano di Cadore (BL) lungo Via Dante Alighieri, n. 6, è identificato nell'immobile realizzato negli anni 50; esso è situato nelle vicinanze del centro comunale. L'edificio è formato da cinque piani fuori terra oltre ad un piano sottostrada è situato all'interno della corte che si sviluppa da nord (Via Dante Alighieri) a sud (Via San Candido). L'ingresso principale avviene da Via Dante Alighieri attraversando cancello in metallo e porzione di corte pavimentata a quadrotti in ghiaia lavata. All'unità immobiliare pignorata si accede proseguendo per una scala esterna in cemento completata con parapetto in legno e successivamente proseguendo per una scala interna in cemento e parapetto in metallo. L'immobile negli anni ha "subito" lavori di manutenzione esterna quali tinteggiatura.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



Individuazione edificio

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Lotto Unico - Deposito**

Il bene oggetto di pignoramento, ha subito un incendio nell'anno 2014 (come da verbale dei Vigili del Fuoco allegato), esso è identificato come unità collabente (precedentemente a destinazione deposito), identificata catastalmente al foglio 30 mappale 43 subalterno 27 (ex17), è situato al piano quarto di un condominio formato da diverse unità abitative. A tale unità si accede proseguendo per la scala interna (in posizione centrale). Il deposito è formato da n. 4 vani a destinazione deposito tutte illuminate ed areate grazie alla presenza di fori finestre completate da serramenti in legno a singolo vetro, i diversi vani sono collegati da un disimpegno (ove si riscontra la presenza di una porta di ingresso al subalterno 20 di altra proprietà e non oggetto di esecuzione), collegato direttamente al vano scala. Le pavimentazioni sono assenti o meglio lo stato dei luoghi è al grezzo. Assenza di impianto idro-termo-sanitario, presenza di impianto elettrico ma non funzionante.



Il bene potrebbe essere trasformato in unità residenziale, considerandolo come cambio di destinazione d'uso senza ristrutturazione dell'intero edificio (ed il tal caso non necessita di impianto di ascensore). Non risultano aree esclusive di parcheggio per l'unità immobiliare pignorata.

1. Quota e tipologia del diritto

<...omissis...> – Piena Proprietà – c.f. <...OMISSIS...>Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **96,00**

E' posto al piano: quarto

L'edificio è stato costruito nel: negli anni '50

ha un'altezza utile interna di circa m. altezza varia da ml 1.15 a ml 1.54 a ml 3.62

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo complesso esternamente, si presenta in buone condizioni, internamente si presenta sufficientemente in ordine, ma con la necessità di attuare opere di manutenzione.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto presente ma non funzionante

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



fronte nord-est



fronte nord-oves



vano deposito e disbrigo



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari precedenti:
 <...omissis...> – c.f. <...OMISSIS...>
 <...omissis...>

Proprietari attuali:
 <...omissis...> – c.f. <...OMISSIS...>(per effetto di istanza di rettifica di intestazione)

4. PRATICHE EDILIZIE:

Come da nota del ufficio tecnico del 16/05/2024 non è stata trovata nessuna pratica edilizia riferita all'unità immobiliare oggetto di pignoramento

4.1 Conformità edilizia:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Note sulla conformità edilizia: Non possibile verificare la conformità edilizia in quanto, come da nota datata il 16/05/2024 da parte del tecnico comunale non sono state trovate pratiche riferite all'unità immobiliare pignorata.

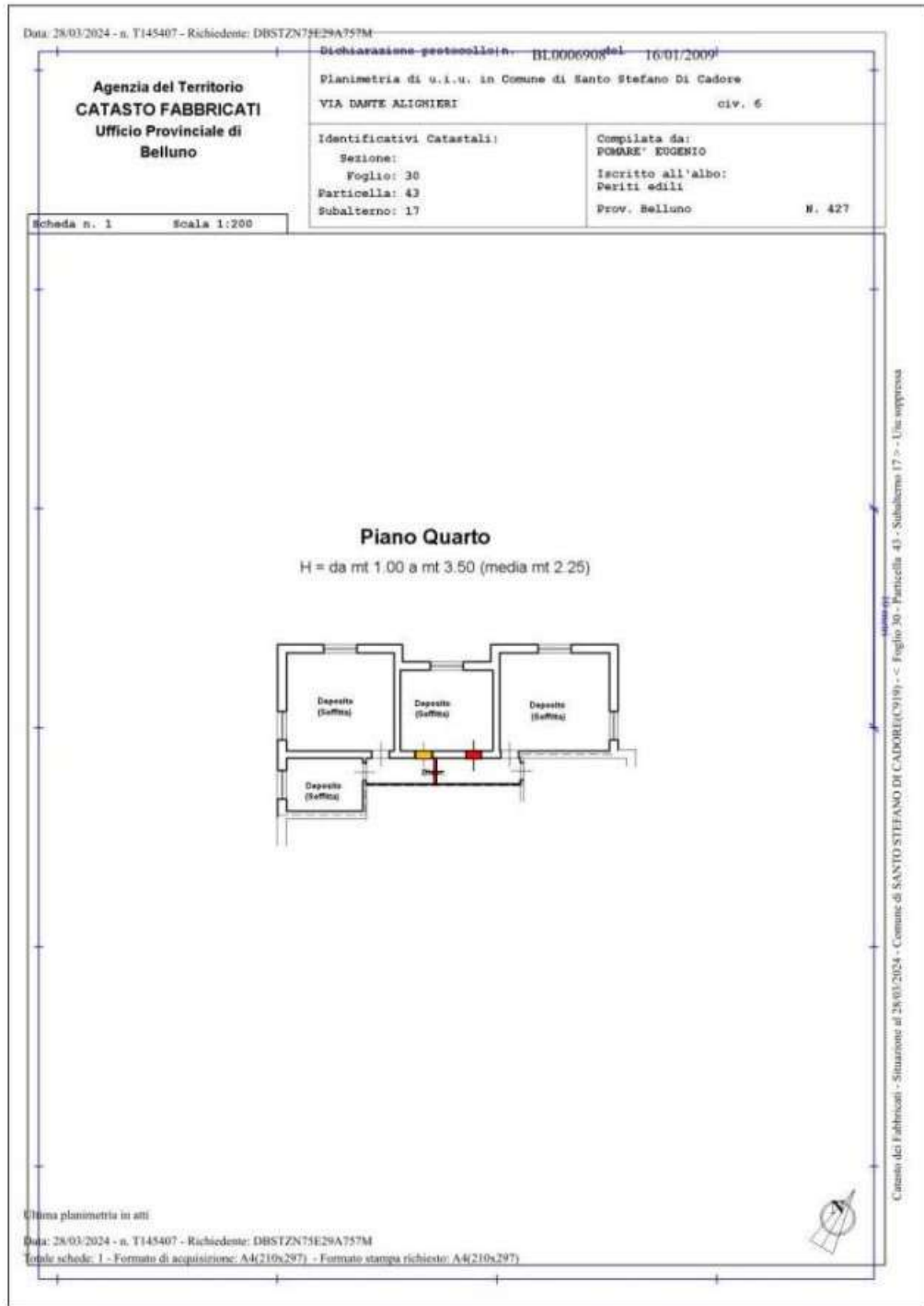
4.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]	
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Note sulla conformità: Nessuna.	
Informazioni in merito alla conformità urbanistica:	

4.3 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
 Il vano disbrigo è suddiviso in due parti (con la presenza di un muro divisorio) non rappresentato in planimetria catastale e una porta ha posizione diversa (Il tutto come meglio evidenziato in planimetria).
 Regularizzabili mediante: variazione catastale
 Descrizione delle opere da sanare: inserimento grafico del muro divisori e aggiornamento della posizione della porta.
 variazione catastale: € 800,00 oltre spese catastali
 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale





Lotto Unico - Deposito - planimetria stato dei luoghi

Dimostrazione di elementi mancanti non segnalati graficamente sulla planimetria catastale (in rosso) ed elementi non presenti nello stato dei luoghi (in giallo)



5. STATO DI POSSESSO:

Libero: unità immobiliare non occupata

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria del 25/10/2010 Rep. 1717/1360 Notaio Giovannetti Paolo Josef

Ipoteca Giudiziale (Verbale di Separazione con Decreto di Omologa) del 25/10/2007 Rep. 28/04/1955 emesse dal Tribunale di Belluno (BL)

Ipoteca giudiziale (Decreto Ingiuntivo) 02/01/2013 Rep 3/2013 emesso dal Tribunale di Belluno (BL).

6.2.2 Pignoramenti:

Atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobile) atto giudiziario n 11247/9298 del 18/09/2023 nascente da Verbale di Pignoramento del 28/03/2023 Rep. 773.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** non riscontrate**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non riscontrate**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestato Prestazione Energetica non necessario: come elencato nel D.Lgs 192/05 e smi è previsto che le unità collabenti siano esenti da tale Attestazione.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Lotto Unico - Deposito**

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
		96,00		96,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 10%.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Santo Stefano di Cadore;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Santo Stefano di Cadore.

8.3 Vendibilità:**sufficiente**

8.4 Pubblicità:**8.5 Valutazione corpi:****Lotto Unico - Deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	96,00	€ 800,00	€ 76.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.800,00
Valore corpo			€ 76.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto Unico - Deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	96,00	€ 76.800,00	€ 76.800,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Bene singolo, vendibile in unico lotto senza alcuna divisione

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.000,00

8.9 Valore Mutuo:

Belluno, 30 gennaio 2025

L'Esperto alla stima
Tiziano De Biasi