



**TRIBUNALE DI BELLUNO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare: n° R.G. **11/2020**

Giudice dell'Esecuzione:

Dr. Federico Montalto

Promosso da:

Guber Banca S.p.A.

(Subentrata per surroga a BCC Prealpi
San Biagio)

Contro:



**RELAZIONE DI STIMA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Belluno, 25/05/2021

C.T.U. incaricato

Architetto Roberto De Biasi

con studio in Via Jacopo Tasso, 3 – 32100 Belluno – tel 0437380530 m.3383846683

e-mail: roberto.de.biasi.architetto@gmail.com - pec: roberto.debiasi@archiworldpec.it

PREMESSA

La presente relazione di stima riguarda un immobile ad uso attività commerciale all'interno di una palazzina di due piani e un edificio composto da due corpi con destinazione magazzino e due posti auto. Gli immobili sono ubicati in Comune di Fonzaso, in Via Mezzaterra n.5.

In considerazione della destinazione d'uso degli immobili e della loro individualità, la presente stima si articola su due Lotti, al fine di favorire la vendita dei beni, in una zona oggetto negli anni, di limitate trattative di compravendita.

I lotti risultano così individuati:

LOTTO 001 _ Particella 821 sub 2 (Negozio con magazzino)

LOTTO 002 _ *CORPO A – Part. 822 sub 1 (Magazzino) e CORPO B – Part. 822 sub 2-3 (Autorimessa)*

In relazione al Lotto 002, si procederà con l'analisi dei due corpi che compongono la particella in quanto si ritiene più precisa una valutazione che tenga in considerazione la diversa destinazione d'uso – magazzino e autorimessa – e le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni pur tuttavia considerandoli vendibili in un unico lotto per non ulteriormente suddividere l'immobile viste anche le dimensioni contenute.

INCARICO

Con provvedimento del 18.02.2021 il Giudice Dott. Federico Montalto, delegato alla esecuzione immobiliare R.G. n.11/2020, nominava C.T.U. il sottoscritto arch. Roberto De Biasi, nato a Belluno (BL) il 04.04.1969, con studio in Belluno via Jacopo Tasso n. 3, iscritto all'Ordine degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Belluno al n. 279.

Il verbale di giuramento veniva sottoscritto in via telematica in data 24.02.2021.

L'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. veniva fissata per giorno 25.05.2021.

A seguito di istanza di proroga del sottoscritto CTU datata 25/03/2021, in cui si chiedeva di posticipare il deposito di giorni 30, il quale veniva accordato dal Giudice, con conseguente nuovo termine per il deposito della perizia al giorno 25.05.2021.

OPERAZIONI PERITALI E ATTIVITA' SVOLTE

Attraverso il Custode – Aste 33 Srl di Treviso è stato contattato il proprietario esecutato che ha consentito l'accesso e l'ispezione dei luoghi in data 16/04/2021.

In seguito a richiesta del sottoscritto CTU tramite SUAP in data 06/03/2021, per accedere agli atti presso l'Ufficio edilizia Privata del Comune di Fonzaso, veniva concessa per il giorno 26/04/2021 la presa visione dei documenti presenti presso l'archivio dell'Ufficio. Ulteriori verifiche presso l'archivio comunale, causa iniziale irreperibilità di documenti, sono state intraprese in data 30/04/2021 e 20/05/2021.

Le verifiche degli atti amministrativi sono state inoltre esperite presso il Comune di Fonzaso - Ufficio Anagrafe - la Conservatoria RR.II. e il Catasto.

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n.11/ 2020_ R.G., Giudice dott. Federico Montalto

promossa da:

Guber Banca SpA

(Subentrata per surroga a BCC Prealpi San Biagio)

Contro:

LOTTO 001

Diritto (cfr pag. 3): proprietà per la quota di 1/1

Bene (cfr pag. 4): negozio al piano terra con magazzino e centrale termica al piano seminterrato

Ubicazione (cfr pag. 4): Fonzaso (BL), Via Mezzaterra n. 5

Stato (cfr pag. 5): sufficiente

Dati Catastali attuali (cfr pag. 14): N.C.E.U. del Comune di Fonzaso - Fg 9 mapp 821 sub. 2

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 18): risulta da regolarizzare in quanto lo stato di fatto non corrisponde al progetto depositato in Comune. Va inoltre regolarizzata la situazione delle planimetrie catastali

Valore di stima (cfr pag. 21): € 114.800,00

Valore mutuo (cfr pag./all.): -

Vendibilità (cfr pag.): sufficiente

Pubblicità (cfr pag.): Siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali

Occupazione (cfr pag. 17): libero

Titolo di occupazione (cfr pag.): nessuno

Oneri (cfr pag. 19): non presenti

APE (cfr pag. 6): sì

Problemi (cfr pag.): da rivisionare l'impianto elettrico e termico

LOTTO 001

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

I beni oggetto di pignoramento insistono sul Foglio 9 del Comune di Fonzaso, particella n. 821 subalterno 2.

L'atto di pignoramento riguarda la proprietà per la quota di 1/1 dei suddetti beni alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] così come corrisponde nella titolarità dell'esecutato, derivante da atto notarile di assegnazione in seguito allo scioglimento della società [REDACTED] (all. 09 lotto 001)

L'esatta ubicazione degli immobili è confermata dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la planimetria catastale (all. 01 lotto 001)



Figura 1: sovrapposizione ortofoto con catastale NCEU - Fg. 9 particella n. 821

Proprietà:

quota di 1/1 di [REDACTED] dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Fonzaso (BL) al Foglio 9 mappali 821 sub. 2 – piano S1 - T (all.03 lotto 001)

Confini:

- a nord con strada comunale Via Mezzaterra;
- a est con fabbricato mapp. 825;
- a sud con corte mapp. 821;
- a ovest con fabbricato mapp. 820

QUESITO n. 2:

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

I beni si trovano nel centro dell'abitato di Fonzaso compresi tra Via Mezzaterra e Via Mesta.

L'immobile, è contraddistinto a piano terra da negozio mercerie, non più in attività dal 2019 e a piano sottostrada da magazzino con un locale destinato a centrale termica. I due piani sono collegati da una scala interna.

L'unità immobiliare è situata in un edificio che si sviluppa su tre piani più sottotetto e facente parte di una cortina edilizia lungo la Via Mezzaterra.

L'immobile dista pochi metri dalla Piazza l°Novembre dove è ubicata la sede municipale e le principali attività commerciali del paese.

A meno di 100m è collocato, in Piazza Colao, un parcheggio facilmente raggiungibile, mentre la fermata dei mezzi pubblici dista circa 200m dagli immobili.

Il capoluogo di provincia dista circa 40km.

L'accesso principale all'immobile avviene da via Mezzaterra, mentre esiste un accesso secondario sia pedonale che carrabile anche da Via Mesta e risultante da Atto del Notaio Francesco Vaccari del 17.09.1960 rep. 2788 reg. Feltre 07.10.60 n. 446, ivi trascritto il 13.10.60 ai nn. 1880/1804 a favore di [REDACTED] Secondo quanto riportato nell'Atto sia la particella 821 che 822 hanno diritto di libero accesso dalla via Mesta attraverso le corti mapp.826 e mapp. 824 come da sentenza del Pretore di Feltre del 30.04.56 reg. Feltre 15.05.56 n.116/37/3.

L'unità immobiliare presenta, a piano terra, una superficie libera di circa 102 mq, una zona con due piccoli locali adibiti ad ufficio di 4,80 mq e ripostiglio con lavandino di 1,30 mq oltre ad un vano scale che collega il negozio con il livello inferiore.

L'altezza netta interna è di circa 3,00 ml per la superficie di vendita, e di circa 2,30 ml per gli ambienti secondari.

Il negozio presenta, sul fronte verso la via pubblica, una superficie interamente vetrata dove sono inserite due porte per l'accesso dei clienti, mentre sempre dalla via Mezzaterra, è presente un ingresso secondario indipendente ad uso della proprietà che attraverso un corridoio conduce al negozio e al vano scale. Dallo stesso piano, sul fronte opposto, è possibile accedere direttamente alla corte comune.

Il piano seminterrato, con altezza interna netta di 2,50ml, risulta adibito a magazzino, dallo stesso è possibile accedere direttamente ad un corpo con altezza interna di 2,50 ml, composto da due vani di cui in uno è collocata la caldaia. Sempre dal piano seminterrato, attraverso una rampa è possibile uscire alla corte interna comune del fabbricato.

Strutture e opere murarie

Le fondazioni non sono direttamente ispezionabili ma come si evince dagli elaborati grafici si ritiene che siano state realizzate a trave continua in cemento armato.

Dal piano delle fondazioni si diparte la struttura portante in pilastri a sezione quadrata 30x30cm e travi in c.a. Mentre le murature perimetrali del piano seminterrato sono in cemento armato, con spessore rilevato di 35cm, quelle dei piani superiori sono in laterizio.

Le murature esterne sul fronte interno verso la corte, sono intonacate e tinteggiate mentre sul fronte verso la via pubblica sono in minima parte intonacate e tinteggiate in quanto questo prospetto è caratterizzato dalla superficie vetrata del negozio.

I solai sono in latero-cemento e la scala risulta con struttura portante in c.a..

Per quanto possibile percepire visivamente, lo stato di manutenzione delle strutture principali è generalmente buono, risultano male conservate le pareti di muratura e il solaio del corpo del vano caldaia dove sono presenti degli intonaci distaccati a causa di infiltrazioni d'acqua.

Nel corso del sopralluogo non sono state osservate lesioni o situazioni di criticità strutturale è tuttavia riscontrabile una generale carenza di manutenzione degli ambienti.

Finiture, tramezzature e rivestimenti

Gli intonaci delle pareti interne del negozio sono tinteggiati con idropittura. Le pareti divisorie interne sono in laterizio, di spessore 10 cm circa.

All'interno del piano terra non sono state ravvisate situazioni di distacchi degli intonaci o di altre situazioni di cattiva conservazione.

I pavimenti dell'ambiente principale di vendita e dei locali di servizio sono in lastre di pietra liscia lucidata. Lo stato di manutenzione risulta sufficiente.

Il soffitto risulta in elementi modulari quadrati in gesso microforato bianco con inserimento, in alcuni moduli, di lampade per l'illuminazione dell'ambiente. Nei locali di servizio il soffitto risulta intonacato e tinteggiato.

La scalinata esterna verso la via pubblica è protetta dalla terrazza del piano primo, la superficie dell'estradosso è rivestita in perline di legno con quattro lampade che illuminano l'ingresso.

La scalinata è stata realizzata in cemento armato e rivestita in lastre di pietra.

Il piano seminterrato è caratterizzato da una finitura scadente. Le murature e il soffitto dell'ambiente destinato a magazzino come pure i locali della centrale termica sono state lasciate al grezzo. La pavimentazione risulta in piastrelle di cemento. Questi ambienti risultano in cattivo stato di conservazione.

Impianti idrico e di riscaldamento

L'unità immobiliare risulta dotata di un solo lavandino collocato in un locale di servizio. Si ipotizza che l'impianto idrico è composto da tubazioni sottotraccia.

Non è presente il contatore dell'acqua calda, mentre il contatore dell'acqua fredda risulta collocato nel corridoio adiacente alla superficie di vendita e risulta in comune con l'abitazione del piano superiore sub.1.

Dalla acquisizione del libretto, la caldaia della marca Sile modello SA22NT.F. è stata installata in data 13/10/1999 con alimentazione a gas naturale. E' collocata in apposito locale a piano seminterrato. L'ultimo intervento di controllo e manutenzione risale al 05/04/2018. La potenza termica effettiva è di 25,50kW. Attualmente l'impianto non è funzionante.

Sono presenti dei radiatori in acciaio nell'ambiente di piano terra, il termostato per il controllo della temperatura è situato nel locale destinato ad ufficio.

Non sono presenti altri impianti di scarico non essendoci i servizi igienici.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è sottotraccia e si diparte da un contatore ubicato nel corridoio a piano terra adiacente al negozio. Da informazioni assunte l'impianto è stato rinnovato nel 2014 dalla Ditta Scopel Impianti.

Per quanto visivamente percepibile, le condizioni dell'impianto sono a norma.

I serramenti

Gli infissi esterni del negozio a piano terra, sono in metallo/alluminio con vetrata singola, mentre le porte e i serramenti interni sono in legno e sempre con vetro singolo. La condizione rilevata è sostanzialmente sufficiente sia nel funzionamento che nella finitura. Gli infissi sono comunque datati e superati nella tecnologia, considerando la destinazione e la sicurezza dell'ambiente dovrebbero essere sostituiti con altri serramenti più performanti. La vetrina fronte strada è dotata verso l'interno, di una tenda tipo "veneziana" a lamelle orientabili in alluminio, funzionante e in condizioni sufficienti.

Il piano seminterrato presenta dei serramenti metallici che sono in cattive condizioni per mancanza di manutenzione e per quelli presenti nel locale tecnico, la conservazione risulta compromessa dall'umidità poichè presentano difficoltà nella movimentazione.

Attestato di Prestazione Energetica

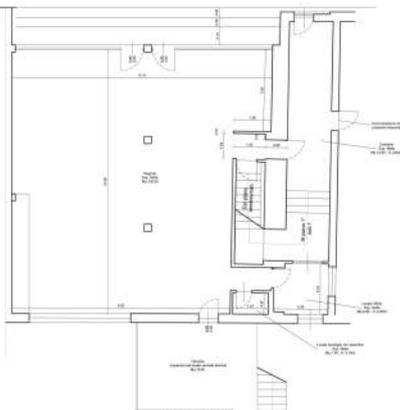
E' stata recuperata copia dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto per l'immobile in data 06/04/2018 a

seguito dell'atto di passaggio di proprietà del Notaio Alberta Corsi Repertorio N. 7292 Raccolta N. 5274 del 09/04/2018 (v. Quesito n.5). L'immobile viene indicato in classe energetica D. [\(all. 11 lotto 001\)](#)

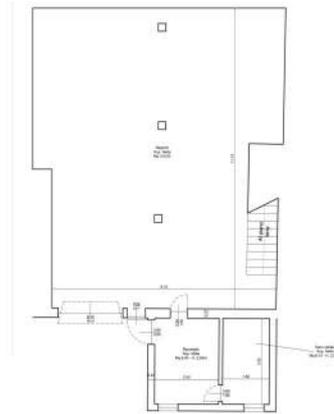
Stato reale dei luoghi

Nel corso dei sopralluoghi è stato accertato che lo stato reale del bene corrisponde sostanzialmente a quello riportato nelle planimetrie depositate al catasto. Le difformità riscontrate sono due finestre nel locale destinato a ufficio e il corridoio che non è esclusivo ma in comune con l'unità immobiliare a piano superiore.

[\(all. 07 lotto 001\)](#)



Pianta piano terra



Pianta piano seminterrato

Documentazione fotografica

Di seguito viene riportato un estratto del rilievo fotografico effettuato in sede di sopralluogo

[\(all. 02 lotto 001\)](#)



Vista dell'unità immobiliare verso la Via pubblica

Vista di Via Mezzaterra con l'indicazione della posizione dell'unità immobiliare



Piano terra

Vista interna verso ingresso dello spazio destinato alla vendita



Piano terra

Vista interna dello spazio destinato alla vendita



Piano terra

Passaggio comunicante con il corridoio privato e il vano scala



Piano terra

Vano scale interno di collegamento con il piano seminterrato



Piano terra
Vista verso la zona ufficio



Piano terra
Vista locale ripostiglio



Piano terra
Vista locale ufficio



Piano seminterrato
Vista scala di collegamento
con il piano seminterrato



Piano seminterrato
Vista del magazzino



Piano seminterrato
Vista del magazzino



Piano seminterrato
Vista zona centrale termica



Piano seminterrato
Vista locale caldaia



Vista retro unità immobiliare dalla corte esterna

**QUESITO n. 3:
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

I beni sono catastalmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Fonzaso al:

- Foglio 9, particella 821 subalterno 2 categoria C/1 - classe 3 – Consistenza 121mq - rendita € 1.612,28

L'attuale situazione catastale deriva dall'impianto meccanografico in data 30.06.1987.

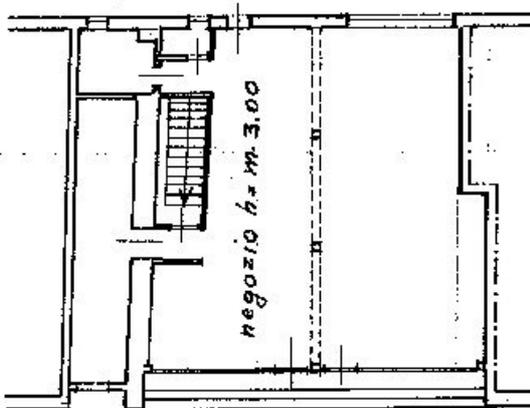
(all. 04 lotto 001)

Si riscontra una corretta rispondenza dei dati catastali con quelli inseriti nel decreto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

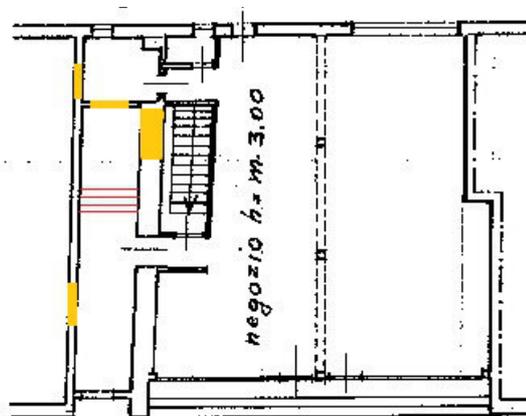
Si rilevano le seguenti difformità riscontrate a seguito del sopralluogo:

A - Non risulta corrispondente la planimetria catastale della pianta piano terra con la realtà in quanto il corridoio di accesso non è esclusivo come si evince dalla planimetria ma utilizzato anche per accedere all'unità immobiliare a piano primo e secondo del condominio (sub 1) non oggetto del pignoramento, quindi si configura quale bene comune ai due subalterni. E' presente nello stato di fatto rilevato, una rampa di una scala e una apertura sulla muratura per accedere alla seconda rampa che consente l'accesso all'unità immobiliare a piano primo (sub 1). Sono presenti inoltre due finestre interne nel locale ufficio che non risultano nella planimetria catastale.

a - Situazione da planimetria catastale esistente



b - Situazione riscontrata in sede di rilievo



Legenda della comparativa tra planimetria catastale esistente e planimetria di rilievo

- Forometrie corrispondenti a finestre, porte e passaggi
- Costruzioni corrispondenti a rampe scale

B – Nella mappa catastale non è individuata la sagoma del vano centrale termica



Estratto Catastale attuale



Estratto catastale con aggiornamento

Parti comuni

In base a quanto riportato nella planimetria catastale si rileva quale bene comune la corte esterna.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale lorda viene calcolata utilizzando i seguenti criteri e coefficienti (redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa)

Tipologia	Coefficiente
Locale principale (negoziò)	1,00
Locale accessorio comunicante con il locale principale (magazzino)	0,50
Locale accessorio non comunicante con il locale principale (centrale termica)	0,25
Area scoperta ad uso esclusivo (terrazza e assimilabile)	0,20

La superficie commerciale del lotto viene così calcolata:

Piano	Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
T	Negoziò	Superficie reale lorda	133,00	1,00	133,00
S1	Magazzino	Superficie reale lorda	120,00	0,50	60,00
S1	Locale accessorio (centrale termica)	Superficie reale lorda	18,30	0,25	4,60
T	Terrazza e superfici esterne assimilabili (scala esterna ingresso)	Superficie reale lorda	35,20	0,20	7,04
Superficie commerciale unità immobiliare			204,64mq arrotondato a 205,00mq		

QUESITO n. 4:

PREDISPOSIZIONE SCHEDA SINTETICA

Negozi al piano terra con magazzino/deposito al piano seminterrato in Fonzaso, Via Mezzaterra, 5.

Descrizione immobile: immobile commerciale con superficie di vendita e ampio magazzino ubicato al piano seminterrato di una palazzina lungo via Mezzaterra in centro a Fonzaso.

L'immobile è composto da un ampio locale di vendita, con una vetrina che si affaccia lungo la via pubblica, comprensivo di locali accessori, e vano scala che lo collega al magazzino a piano seminterrato per complessivi 205,00 mq

Sono parti comuni la superficie scoperta esterna

L'immobile è libero e viene venduto per l'intero.

QUESITO n. 5:

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento sono così pervenuti all'esecutato:

La sig.ra [REDACTED] detiene la piena proprietà dei beni censiti al NCEU del Comune di Fonzaso al Fg. 9 part. 821 sub. 2 e part. 822 sub. 1 – 2 – 3, derivante da atto di assegnazione a socio del notaio Alberta Corsi di San Zenone degli Ezzelini rep. n. 7292 del 09.04.2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 17.04.2018 ai nn. 4491 RG e 3574 RP, dallo scioglimento della società [REDACTED]

Con atto del notaio Maurizio Malvagna di Feltre rep 35840 del 19/05/1999, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 07.06.1999 ai nn. 5860 RG e 4531 RP, la società [REDACTED] acquista da [REDACTED] le porzioni urbane censite al Foglio 9 con le particelle 822 sub 2 e 822 sub 3.

Con atto del notaio Maurizio Malvagna di Feltre rep 23813 del 12/01/1996, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 01.02.1996 ai nn. 1093 RG e 939 RP veniva mutata la ragione sociale della società [REDACTED]

Con atto del notaio Maurizio Malvagna di Feltre rep.13480 del 09/09/1992, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 28.09.1992 ai nn. 8674 RG e 7229 RP veniva costituita la società [REDACTED]

conferiva le porzioni urbane censite al Foglio 9 con le particelle 821 sub 2 e 822 sub 1.

QUESITO n. 6:
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

LOTTO 001 – Particella 821 sub 2 (Negozio con magazzino)

A seguito di richiesta di accesso agli atti è stata a la seguente documentazione presente negli archivi comunali.

In data 20/03/1967 è stata inoltrata istanza intesa ad ottenere l'autorizzazione per l'esecuzione delle opere.

In data 08/04/1967 il Comune di Fonzaso autorizza i lavori attraverso licenza di costruzione n.7 ([all.05 lotto 001](#)).

Le piante di progetto presentano sostanziali differenze rispetto alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo ([all.06 lotto 001](#)).

In seguito ad ulteriori approfondimenti presso l'ufficio tecnico comunale non sono emerse dall'archivio altre richieste o titoli edilizi in merito all'immobile in oggetto.

Con riferimento al LOTTO, dal confronto tra lo stato autorizzato e la situazione riscontrata nel corso del sopralluogo, si ritiene che le opere realizzate dovranno essere sanate al fine da risultare conformi dal punto di vista edilizio.

Destinazione urbanistica

Il PRG di Fonzaso colloca l'edificio e il lotto in ZTO B.5 (parti del territorio totalmente o parzialmente edificate che non abbiano i caratteri delle zone " A).

E' stato acquisito il certificato di desinazione urbanistica ([all.03 lotto 001](#))

QUESITO n. 7:

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, gli immobili risultano liberi.

QUESITO n. 8:

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene sono quelli riportati nella ispezione di cui all'[all. 9 lotto 001](#).

Non risultano avviate altre procedure esecutive, oltre alla presente, relative ai medesimi beni;

In risposta al quesito si riporta quanto segue:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

A.1 - domande giudiziali: nessuna

A.2 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno

A.3 - convenzioni matrimoniali: nessuna

A.4 - altri pesi o limitazioni d'uso (es servitù): nessuno

A.5 - imposizione vincoli storico-artistici ecc.: nessuno

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

B.1 - iscrizioni ipotecarie:

- iscrizione ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio di Belluno – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 13.12.2013 ai nn. 13211 R.G. e 1344 R.P. per la somma di € 126.000,00 a garanzia di mutuo fondiario € 70.000,00 di cui all'atto del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 05.12.2013 Rep.69702 e registrato a Feltre il 12/12/2013 al n.1974/1T.

A FAVORE: - **BANCA CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SAN BIAGIO – SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Tarzo (TV), C.F. 00254520265

CONTRO: - [REDACTED]

B.2 - pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione pignoramento immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Belluno – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 16.03.2020 ai nn. 2908 R.G e 2223 R.P.

A FAVORE: - **BANCA CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SAN BIAGIO – SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Tarzo (TV), C.F. 00254520265

CONTRO: - [REDACTED]

C.F.

[REDACTED] titolare della quota di 1/1 della piena proprietà

DERIVANTE DA: - Atto di pignoramento del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno Repertorio n. 107/2020 del 17.02.2020

B.3 - difformità urbanistico-edilizie: vanno regolarizzate con sanatoria le opere edilizie che riguardano le disposizioni interne dei locali

B.4 - difformità catastali: aggiornamento della pianta catastale del piano terra

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 O ONERI DI ALTRO TIPO

Nessun riscontro

QUESITO n. 11:

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

1. spese fisse di gestione

Non presenti

2. spese straordinarie deliberate

Non presenti

3. spese scadute relative ultimi 2 anni

Non presenti

4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

Nessuno

QUESITO n. 12:

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

La valutazione riguarda l'immobile a destinazione commerciale a piano terra con annesso magazzino e locale centrale termica a piano seminterrato.

La stima non risulta semplice in quanto la zona non ha prodotto in questi anni dei dati specifici per compravendite di immobili con questa destinazione, complice la situazione socio economica, la scarsa appetibilità della zona per la destinazione in esame.

Sono state svolte delle indagini preliminari per comprendere attraverso gli operatori dell'ambito immobiliare locale – *Agenzia Leonardo Via Garibaldi 8 Feltre, Agenzia Dolmen Via Marconi 4 Feltre* - se possono essere considerati dei parametri a cui fare riferimento per determinare il più probabile valore di mercato dei beni da stimare, tuttavia non si sono avute informazioni circa transazioni in questi ultimi anni nella zona di Fonzaso.

Per l'immobile in questione l'Agenzia del Territorio attraverso l'OMI, nella zona centrale di Fonzaso per immobili a destinazione commerciale esprime un valore minimo €/mq 800, e un valore massimo €/mq 1100.

(all. 08 lotto 001).

Valori indicativi, base di partenza per una serie di valutazioni che prendono in considerazione il valore di 800 €/mq. Il valore verrà assunto quale riferimento in cui applicare dei correttivi di deprezzamento legati in prima analisi alle condizioni dell'immobile e ubicazione.

In particolare si rileva come le finiture del piano terra siano appena sufficienti, infissi e vetrina prospiciente la via pubblica siano datati e necessiterebbero di sostituzione e adeguamento agli standard odierni di isolamento nonché di sicurezza. Da evidenziare anche la mancanza di sistemi per l'accessibilità a persone con ridotta capacità motoria. Gli impianti sono da revisionare con possibili lavori di manutenzione poichè sono inattivi da alcuni anni.

Il piano seminterrato presenta una situazione di maggiore trascuratezza, i serramenti sono in precarie condizioni e andrebbero sostituiti. L'ambiente destinato alla caldaia presenta in alcuni punti delle infiltrazioni d'acqua e una cattiva condizione degli intonaci con distacchi.

Da queste premesse si ritiene di applicare una riduzione del 30% del valore assunto di 800 €/mq al fine di ottenere una quotazione più conforme al bene le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in sede di sopralluogo dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà (cfr.: D.P.R. n.138/98, all. C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma UNI 10750 – “Servizi Agenzie Immobiliari”. Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

Superficie commerciale	Valore utilizzato per la stima	Valore dell'immobile	Spese regolarizzazione catastale	Spese regolarizzazione edilizia	Valore di mercato dell'immobile
mq. 205,00mq	560,00 €/mq	€ 114.800,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00	€ 110.800,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica una riduzione rispetto al valore di mercato del 30% per assenza di garanzia per vizi al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto nella zona in cui è ubicato l'immobile.

VALORE DI MERCATO € 110.800,00

proposta di riduzione del 30% € 33.240,00

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA € 77.560,00 arrotondato a € 77.500,00

QUESITO n. 13:

VALUTAZIONE DELLA QUOTA

L'esecutata detiene la quota di 1/1 della proprietà dell' immobile.

Il valore della quota da porsi a base di gara è pertanto:

LOTTO 001 – Particella 821 sub 2 (Negozio con magazzino).....€ 77.500,00

QUESITO n. 14:

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA C.C.I.A.A.

Alla data attuale, il debitore esecutato risulta essere residente nel Comune di XXXXXXXXXX

Il sottoscritto ha acquisito il certificato di stato civile e il certificato storico di residenza ([all. 10 lotto 001](#))

Belluno, 25/05/2021

Il perito estimatore
arch. Roberto De Biasi

ALLEGATI

ALLEGATO 01 Lotto 001_ Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

ALLEGATO 02 Lotto 001_ Documentazione fotografica

ALLEGATO 03 Lotto 001_ Estratti planimetrici

ALLEGATO 04 Lotto 001_ Visure catastali

ALLEGATO 05 Lotto 001_ Autorizzazioni edilizie

ALLEGATO 06 Lotto 001_ Grafici di progetto autorizzato

ALLEGATO 07 Lotto 001_ Rilievo dello stato di fatto da sopralluogo

ALLEGATO 08 Lotto 001_ Quotazioni immobiliari _OMI

ALLEGATO 09 Lotto 001 _ Elenco trascrizioni e iscrizioni

ALLEGATO 10 Lotto 001 _ Certificati anagrafe

ALLEGATO 11 Lotto 001_ Attestazione prestazione energetica

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n.11/ 2020_ R.G., Giudice dott. Federico Montalto

promossa da:

Guber Banca SpA

(Subentrata in surroga a BCC Prealpi San Biagio)

Contro:



LOTTO 002

Diritto (cfr pag. 3): proprietà per la quota di 1/1

Bene (cfr pag. 3): magazzino e autorimessa

Ubicazione (cfr pag. 4): Fonzaso (BL), Via Mesta

Stato (cfr pag. 4, pag. 7): scarso

Dati Catastali attuali (cfr pag. 10/11): N.C.E.U. del Comune di Fonzaso - Fg 9 mapp 822 sub. 1 – 2 - 3

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 13): da regolarizzare l'estratto catastale relativo al sub.1 e la situazione edilizia relativa agli immobili poiché lo stato di fatto non corrisponde al progetto depositato

Valore di stima (cfr pag. 18-19): € 28.360,00 di cui € 15.400,00 (CORPO A) e € 12.960,00 (CORPO B)

Valore mutuo (cfr pag./all.): -

Vendibilità (cfr pag.): scarsa

Pubblicità (cfr pag.): Siti internet dedicati

Occupazione (cfr pag. 12): libero

Titolo di occupazione (cfr pag.): nessuno

Oneri (cfr pag. 12): nessuno

APE (cfr pag. 5): non presente

Problemi (cfr pag.): il CORPO A (sub1) presenta evidenti fessurazioni visibili tra solaio di copertura e muratura di probabile natura strutturale. Entrambi i corpi presentano una carenza generale di manutenzione

LOTTO 002

QUESITO n. 1:

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento insistono sul Foglio 9 del Comune di Fonzaso, particella n. 822 subalterno 1-2-3.

L'atto di pignoramento riguarda la proprietà per la quota di 1/1 dei suddetti beni alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] così come corrisponde nella titolarità dell'esecutato, derivante da atto notarile di assegnazione in seguito allo scioglimento della società [REDACTED]

L'esatta ubicazione degli immobili è confermata dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la planimetria catastale ([all. 01 lotto 002](#))



Figura 1: sovrapposizione ortofoto con catastale NCEU - Fg. 9 particella n. 822

Proprietà:

quota di 1/1 di [REDACTED] dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Fonzaso (BL) al Foglio **9** part. **822** sub. **1-2-3** – piano **T**

Confini:

- a nord con corte mapp. 821;
- a est con mapp.li 824, 823. 827;
- a sud con mapp. 828;
- a ovest con mapp. 1062

(all.03 lotto 002)

QUESITO n. 2:

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

I beni si trovano nel centro dell'abitato di Fonzaso con ingresso da Via Mesta.

CORPO A - Particella 822 sub. 1 (magazzino)

L'immobile si sviluppa su di un piano ed è situato all'interno del tessuto edilizio, compreso tra via Mezzaterra e via Mesta. Il mappale è intercluso e l'accesso dalla via Mesta avviene attraverso la servitù di passaggio costituita con Atto del Notaio Francesco Vaccari del 17.09.1960 rep. 2788 reg. Feltre 07.10.60 n. 446, ivi trascritto il 13.10.60 ai nn. 1880/1804 a favore di [REDACTED] attraverso le corti dei mappali 826 e 824.

La destinazione è a magazzino con la presenza di un locale suddiviso in due ambiti: lavandino e servizio igienico. L'accessibile a questo locale avviene dall'esterno.

L'immobile dista pochi metri dalla Piazza l°Novembre dove è ubicata la sede municipale e le principali attività commerciali del paese.

A meno di 100m è collocato, in Piazza Colao, un parcheggio facilmente raggiungibile, mentre la fermata dei mezzi pubblici dista circa 200m dagli immobili.

Strutture e opere murarie

Le fondazioni non sono direttamente ispezionabili e non vi si trova menzione nella documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La muratura perimetrale risulta in laterizio intonacato al grezzo, esternamente il corpo è parzialmente tinteggiato.

Il solaio di copertura è in travetti di cemento armato con elementi in laterizio prefabbricato.

Per quanto possibile percepire visivamente, lo stato di manutenzione delle strutture principali del corpo

risultano assai compromesse. In particolare nella parte terminale dove è ubicato il servizio igienico sono riscontrabili evidenti segni di cedimento strutturale con ampie fessurazioni e pericolo di crollo da cui si evince anche dalle immagini allegate.

Finiture, tramezzature e rivestimenti

Non sono riscontrabili elementi di finitura.

In generale è riscontrabile una cattiva conservazione del corpo.

I pavimenti degli ambienti sono in battuto di cemento, lo stato di conservazione risulta mediocre.

Il manto di copertura risulta in lamiera preverniciata come pure le lattonerie e i pluviali, lo stato di conservazione è mediocre segno di una mancanza di manutenzione.

Impianti idrico e di riscaldamento

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Non è stato possibile verificare lo stato dell'impianto idrico poichè la zona dei servizi igienici risulta inagibile causa il cedimento strutturale. Non è stata possibile la verifica dell'esistenza del sistema di smaltimento.

Impianto elettrico

Risulta presente un impianto elettrico molto semplice e obsoleto. Sono presenti delle semplici lampade per l'illuminazione dei locali.

Per quanto visivamente percepibile, le condizioni dell'impianto non sono a norma.

I serramenti

Il corpo presenta un portone basculante in lamiera in condizioni sufficienti mentre nei servizi igienici sono presenti una finestra e una porta con telaio in legno in cattivo stato di conservazione

La condizione rilevata è sostanzialmente mediocre sia nel funzionamento che nella finitura.

Attestato di Prestazione Energetica

Non necessario

Stato reale dei luoghi

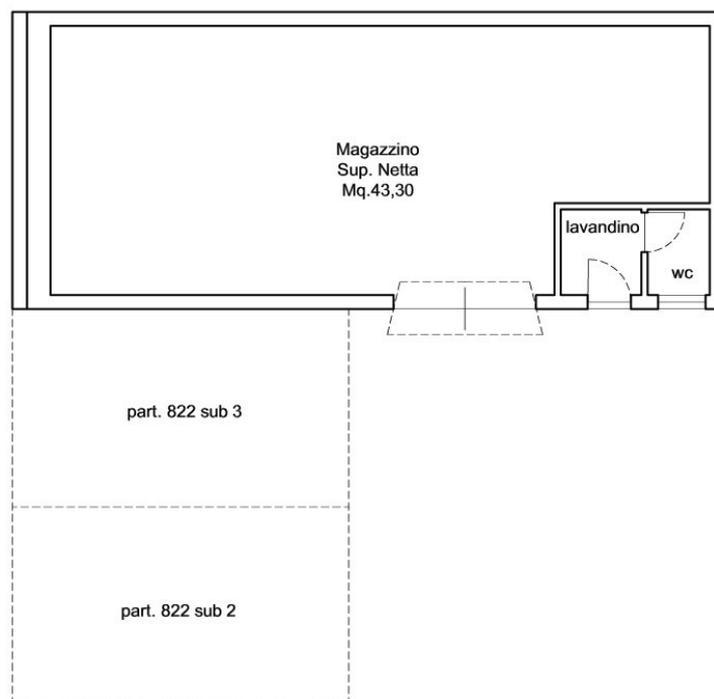
Nel corso dei sopralluoghi è stato accertato che lo stato reale del bene corrisponde sostanzialmente a quello riportato nella planimetria depositata in catasto.

Risulta tuttavia da rilevare:

- la NON corrispondenza della mappa catastale con la pianta dell'edificio;
 - la NON corrispondenza con gli elaborati grafici presenti negli archivi comunali in merito all'alzato del corpo.
- Catastalmente le difformità rilevate andranno regolarizzate con l'aggiornamento della sagoma del fabbricato e presentazione del tipo mappale.

In merito agli aspetti rilevati dal confronto con la pratica edilizia presente in Comune questi dovranno essere oggetto di sanatoria con aggiornamento della disposizione interna degli ambienti.

(all. 07 lotto 002)



Documentazione fotografica

Di seguito viene riportato un estratto del rilievo fotografico effettuato in sede di sopralluogo

(all. 02 lotto 002)



Vista frontale Magazzino



Ingresso da via Mesta



Dettaglio copertura



Viste interne

Parti comuni

Sono parti comuni con il sub 2-3 la corte esterna

CORPO B – Particella 822 sub 2-3 (Autorimessa)

L'immobile si sviluppa su di un piano ed è situato all'interno del tessuto edilizio, compreso tra via Mezzaterra e via Mesta con accesso da quest'ultima. La destinazione è a magazzino con locale servizio igienico accessibile dall'esterno.

L'immobile dista pochi metri dalla Piazza l°Novembre dove è ubicata la sede municipale e le principali attività commerciali del paese.

A meno di 100m è collocato, in Piazza Colao, un parcheggio facilmente raggiungibile, mentre la fermata dei mezzi pubblici dista circa 200m dagli immobili.

Strutture e opere murarie

Le fondazioni non sono direttamente ispezionabili e non vi si trova menzione nella documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La muratura perimetrale risulta in blocchi di cemento intonacata al grezzo, esternamente i due corpi sono anche parzialmente tinteggiati.

I solai di copertura sono in travetti di cemento armato con elementi in laterizio prefabbricato.

Per quanto possibile percepire visivamente, lo stato di manutenzione delle strutture principali del corpo è scarso.

Finiture, tramezzature e rivestimenti

Non sono riscontrabili particolari elementi di finitura da menzionare.

In generale è riscontrabile una cattiva conservazione del corpo.

I pavimenti degli ambienti sono in battuto di cemento, lo stato di conservazione risulta mediocre.

Il manto di copertura risulta in lamiera preverniciata come pure le lattonerie e i pluviali, lo stato di conservazione è mediocre segno di una mancanza di manutenzione.

Impianti idrico e di riscaldamento

Non è presente l'impianto di riscaldamento nè idrico.

Impianto elettrico

Risulta presente un impianto elettrico molto semplice e obsoleto. Sono presenti delle semplici lampade per l'illuminazione dei locali.

Per quanto visivamente percepibile, le condizioni dell'impianto non sono a norma.

I serramenti

Il corpo presenta due portoni basculanti in lamiera in condizioni sufficienti.

La condizione rilevata è sostanzialmente mediocre sia nel funzionamento che nella finitura.

Attestato di Prestazione Energetica

Non necessario

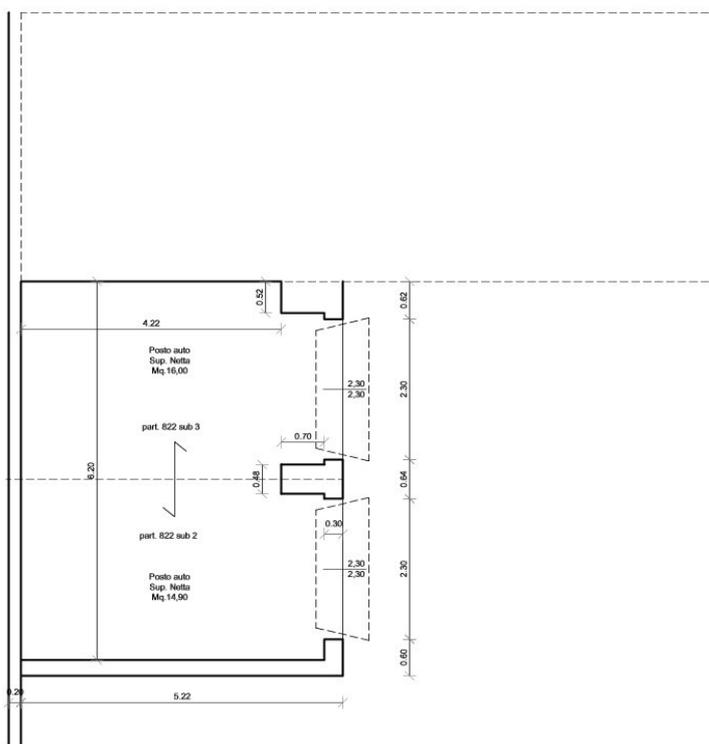
Stato reale dei luoghi

Nel corso dei sopralluoghi è stato accertato che lo stato reale del bene corrisponde sostanzialmente a quello riportato nelle planimetrie depositate al catasto.

Risulta tuttavia da rilevare:

- la NON corrispondenza con gli elaborati grafici presenti negli archivi comunali in merito alla distribuzione interna della pianta.

(all. 07 lotto 002)



Documentazione fotografica

Di seguito viene riportato un estratto del rilievo fotografico effettuato in sede di sopralluogo
(all. 02 lotto 002)



Vista di fianco

Vista frontale



Vista interna



Viste interne

Parti comuni

Sono parti comuni con il sub1 la corte esterna

**QUESITO n. 3:
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

CORPO A - Particella 822 sub. 1 (magazzino)

Gli immobili sono catastalmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Fonzaso al:

- Foglio 9, particella 822 subalterno 1 categoria C/2 - classe 2 – Consistenza 46mq- rendita € 30,88

L'attuale situazione catastale deriva dall'impianto meccanografico in data 30.06.1987.

(all. 04 lotto 002)

Si riscontra pertanto una corretta rispondenza dei dati catastali con quelli inseriti nel decreto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Non sono state rilevate difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

Risulta tuttavia da evidenziare la non corrispondenza fra la planimetria catastale dell'immobile e la mappa catastale, mancando in quest'ultima una parte del citato fabbricato.



1) Mappa catastale attuale



2) Mappa con evidenziata in rosso la parte mancante

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale lorda viene calcolata utilizzando i seguenti criteri e coefficienti (redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa)

Tipologia	Coefficiente
Locale accessorio (magazzino)	1,00

La superficie commerciale del lotto viene così calcolata:

Piano	Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
T	Magazzino	Superficie reale lorda	55,00	1,00	55,00
Superficie commerciale unità immobiliare					55,00mq

CORPO B – Particella 822 sub 2-3 (Autorimessa)

Gli immobili sono catastalmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Fonzaso al:

- Foglio 9, particella 822 subalterno 2 categoria C/6 - classe 1 - Consistenza 15mq - rendita € 12,39
- Foglio 9, particella 822 subalterno 3 categoria C/6 - classe 1 - Consistenza 15mq - rendita € 12,39

L'attuale situazione catastale deriva dall'impianto meccanografico in data 30.06.1987.

(all. 04 lotto 002)

Si riscontra pertanto una corretta rispondenza dei dati catastali con quelli inseriti nel decreto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Non sono state rilevate difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale lorda viene calcolata utilizzando i seguenti criteri e coefficienti (redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa)

Tipologia	Coefficiente
Posto auto coperto	1,00
Posto auto coperto	1,00

La superficie commerciale del corpo viene così calcolata:

Piano	Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
T	Posto auto coperto	Superficie reale lorda	17,60	1,00	17,60
T	Posto auto coperto	Superficie reale lorda	18,30	1,00	18,30
Superficie commerciale unità immobiliare			35,90mq arrotondato a 36,00mq		

QUESITO n. 4:
PREDISPOSIZIONE SCHEDA SINTETICA

LOTTO 002

CORPO A - Particella 822 sub. 1 (Magazzino)

CORPO B – Particella 822 sub 2-3 (Autorimessa)

Immobile composto da due corpi: un magazzino con servizio igienico e un'autorimessa per due posti auto in centro a Fonzaso con accesso da Via Mesta

Descrizione immobile: edificio di un piano composto da un corpo di mq 55,00 destinato a magazzino con servizio igienico e un corpo di mq 36,00 destinato a autorimessa per 2 posti auto, ubicato in centro a Fonzaso con ingresso da via Mesta.

L'immobile è libero e viene venduto per intero.

QUESITO n. 5:
RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento sono così pervenuti all'esecutato:

La sig.ra [REDACTED] detiene la piena proprietà dei beni censiti al NCEU del Comune di Fonzaso al Fg. 9 part. 821 sub. 2 e part. 822 sub. 1 – 2 – 3, derivante da atto di assegnazione a socio del notaio Alberta Corsi di San Zenone degli Ezzelini rep. n. 7292 del 09.04.2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 17.04.2018 ai nn. 4491 RG e 3574 RP, dallo scioglimento della società [REDACTED]

Con atto del notaio Maurizio Malvagna di Feltre rep 35840 del 19/05/1999, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 07.06.1999 ai nn. 5860 RG e 4531 RP, la società [REDACTED] acquista da [REDACTED] le porzioni urbane censite al Foglio 9 con le particelle 822 sub 2 e 822 sub 3.

Con atto del notaio Maurizio Malvagna di Feltre rep 23813 del 12/01/1996, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 01.02.1996 ai nn. 1093 RG e 939 RP veniva mutata la ragione sociale della società [REDACTED]

Con atto del notaio Maurizio Malvagna di Feltre rep.13480 del 09/09/1992, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 28.09.1992 ai nn. 8674 RG e 7229 RP veniva costituita la società [REDACTED] conferiva le porzioni urbane censite al Foglio 9 con le particelle 821 sub 2 e 822 sub 1.

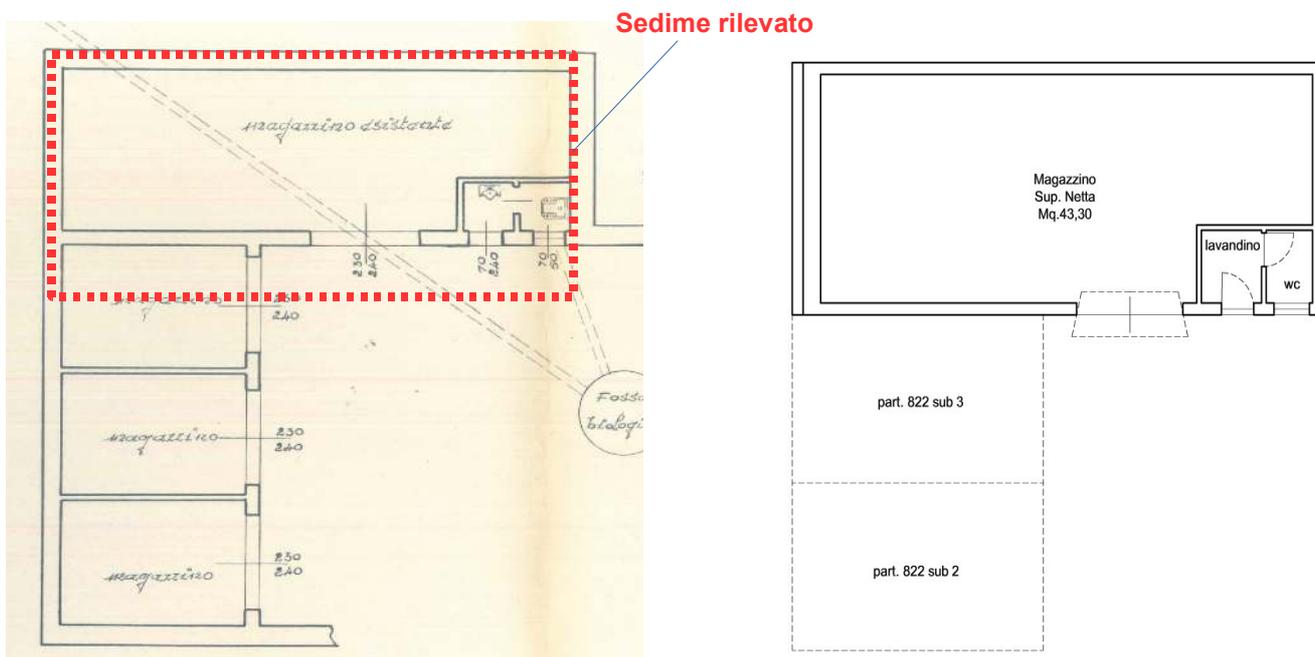
**QUESITO n. 6:
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

CORPO A - Particella 822 sub. 1 (magazzino)

Per l'immobile con destinazione magazzino non sono emerse dall'archivio comunale pratiche edilizie in merito. Il sedime dell'edificio era già presente nelle planimetrie a corredo della domanda di edificazione del corpo adiacente sub 2-3 risalente al 21/09/1967.

Viste le caratteristiche dei materiali edilizi del fabbricato è presumibile che quest'ultimo possa essere stato edificato in una prima parte, corrispondente al magazzino, nei primi anni '60 e il completamento di testata, dove è presente un locale con servizio igienico, forse verso la fine degli anni '60 in quanto è poi presente nella planimetria catastale presentata in data 03/03/1971.

Gli elaborati grafici per la richiesta della licenza edilizia del fabbricato adiacente sub 2-3 riportano anche i prospetti e le piante del sub 1. Si evince che l'edificio è comunque difforme rispetto al documento citato poichè in quest'ultimo risulta sopraelevato rispetto all'immobile esistente ([all.07 lotto 002](#)). È possibile che sia stato oggetto di modifiche in corso d'opera, oppure di opere non realizzate, di cui però vista l'epoca, non emergono riscontri presso gli archivi comunali.



1) Estratto pianta come da progetto in Comune

2) Estratto pianta come da rilievo

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

I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene sono quelli riportati nella ispezione di cui all'*all. 9 lotto 002*.

Non risultano avviate altre procedure esecutive, oltre alla presente, relative ai medesimi beni;

In risposta al quesito si riporta quanto segue:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

A.1 - domande giudiziali: nessuna

A.2 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno

A.3 - convenzioni matrimoniali: nessuna

A.4 - altri pesi o limitazioni d'uso (es servitù): nessuno

A.5 - imposizione vincoli storico-artistici ecc.: nessuno

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

B.1 - iscrizioni ipotecarie:

- iscrizione ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio di Belluno – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 13.12.2013 ai nn. 13211 R.G. e 1344 R.P. per la somma di € 126.000,00 a garanzia di mutuo fondiario € 70.000,00 di cui all'atto del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 05.12.2013 Rep.69702 e registrato a Feltre il 12/12/2013 al n.1974/1T.

A FAVORE: - **BANCA CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SAN BIAGIO – SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Tarzo (TV), C.F. 00254520265

CONTRO: - [REDACTED]

B.2 - pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione pignoramento immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Belluno – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 16.03.2020 ai nn. 2908 R.G e 2223 R.P.

A FAVORE: - **BANCA CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SAN BIAGIO – SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Tarzo (TV), C.F. 00254520265

CONTRO: - [REDACTED]

[REDACTED] titolare della quota di 1/1 della piena proprietà

DERIVANTE DA: - Atto di pignoramento del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno Repertorio n. 107/2020 del 17.02.2020

B.3 - difformità urbanistico-edilizie: da regolarizzare la situazione degli elaborati grafici presenti negli archivi comunali con lo stato di fatto rilevato.

B.4 - difformità catastali: aggiornamento della pianta catastale del piano terra

**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 O ONERI DI ALTRO TIPO
Nessun riscontro

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

1. spese fisse di gestione

Non presenti

2. spese straordinarie deliberate

Non presenti

3. spese scadute relative ultimi 2 anni

Non presenti

4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignoratog

Nessuno

QUESITO n. 12:
VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

CORPO A - Particella 822 sub. 1 (magazzino)

La valutazione riguarda la parte dell'immobile a destinazione magazzino.

La stima non risulta semplice in quanto la zona non ha prodotto in questi anni dei dati specifici per compravendite di immobili con questa destinazione

Sono state svolte delle indagini preliminari per comprendere attraverso gli operatori dell'ambito immobiliare locale – *Agenzia Leonardo Via Garibaldi 8 Feltre, Agenzia Dolmen Via Marconi 4 Feltre* - se possono essere considerati dei parametri a cui fare riferimento per determinare il più probabile valore di mercato dei beni da stimare, tuttavia non si sono avute informazioni circa transazioni in questi ultimi anni nella zona di Fonzaso tanto meno valori a cui riferirsi.

Non potendo disporre di valori per la zona si è optato per conoscere i valori di riferimento di Feltre che dista circa 10km dal centro di Fonzaso e dove è possibile recuperare informazioni su compravendite di immobili con questa destinazione. Il valore oscilla tra €/mq 380 e €/mq 540. Partendo da questi prezzi si prende in considerazione il valore medio di 460 €/mq, tuttavia vanno assunti dei correttivi di deprezzamento legati in prima analisi ad una serie di considerazioni dovute alle condizioni in cui versa l'immobile. In particolare lo stato in cui versa la parte dove è ubicato il locale destinato a servizio igienico che presenta in corrispondenza del collegamento tra muratura e copertura estesi segni di fessurazione per cedimento strutturale.

Da queste premesse si ritiene di applicare una riduzione del 40% sul valore assunto di 460 €/mq al fine di

ottenere una quotazione più conforme al bene le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in sede di sopralluogo dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà (cfr.: D.P.R. n.138/98, all. C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma UNI 10750 – “Servizi Agenzie Immobiliari”. Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

Superficie commerciale	Valore utilizzato per la stima	Valore dell'immobile	Spese regolarizzazione catastale	Spese regolarizzazione edilizia	Valore di mercato dell'immobile
mq. 55,00	280,00 €/mq	€ 15.400,00	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 12.900,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica una riduzione rispetto al valore di mercato del 20% per assenza di garanzia per vizi al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto.

VALORE DI MERCATO € 12.900,00

proposta di riduzione del 20% € 2.580,00

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA € 10.320,00 arrotondato a € 10.300,00

CORPO B – Particella 822 sub 2-3 (Autorimessa)

La valutazione riguarda la parte dell'immobile a destinazione autorimessa per due posti auto.

La stima non risulta semplice in quanto la zona non ha prodotto in questi anni dei dati specifici per compravendite di immobili con questa destinazione

Sono state svolte delle indagini preliminari per comprendere attraverso gli operatori dell'ambito immobiliare locale – *Agenzia Leonardo Via Garibaldi 8 Feltre, Agenzia Dolmen Via Marconi 4 Feltre* - se possono essere considerati dei parametri a cui fare riferimento per determinare il più probabile valore di mercato dei beni da stimare, tuttavia non si sono avute informazioni circa transazioni in questi ultimi anni nella zona di Fonaso tanto meno valori a cui riferirsi.

Per la valutazione dell'immobile si fa riferimento al glossario dell'OMI in cui risulta pertinente per il caso in esame la definizione per l'attribuzione del valore della tipologia di box auto (Unità immobiliare a destinazione ordinaria ad uso privato – isolata ovvero inserita al piano terreno o interrato di un fabbricato con altra destinazione – di superficie non superiore a 40 mq adibita, con eventuali servizi accessori annessi, utilizzata

alla rimessa di veicoli)

Per la tipologia in questione l'Agenzia del Territorio attraverso l'OMI, nella zona centrale di Fonzaso per immobili a destinazione box esprime un valore minimo €/mq 290, e un valore massimo €/mq 430. ([all.08 lotto 002](#))

Partendo da questi prezzi si prende in considerazione il valore medio tra i due ossia 360 €/mq.

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in sede di sopralluogo dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà (cfr.: D.P.R. n.138/98, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma UNI 10750 – "Servizi Agenzie Immobiliari". Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

Superficie commerciale	Valore utilizzato per la stima	Valore dell'immobile	Spese regolarizzazione catastale	Spese regolarizzazione edilizia	Valore di mercato dell'immobile
mq. 36,00	360,00 €/mq	€ 12.960,00	/	1.500,00	€ 11.460,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica una riduzione rispetto al valore di mercato del 20% per assenza di garanzia per vizi al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto.

VALORE DI MERCATO € 11.460,00

proposta di riduzione del 20% € 2.292,00

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA € 9.168,00 arrotondato a € 9.200,00

QUESITO n. 13:

VALUTAZIONE DELLA QUOTA

L'esecutata detiene la quota di 1/1 della proprietà dell' immobile.

Il valore della quota da porsi a base di gara è pertanto:

LOTTO 002 _ Particella 822 sub. 1-2-3	€ 19.500,00
<i>di cui:</i>	
<i>CORPO A - Particella 822 sub. 1 (Magazzino).....</i>	<i>€ 10.300,00</i>
<i>CORPO B – Particella 822 sub 2-3 (Autorimessa).....</i>	<i>€ 9.200,00</i>

QUESITO n. 14:

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA C.C.I.A.A.

Alla data attuale, il debitore esecutato risulta essere residente nel Comune di [REDACTED]

in via [REDACTED]

Il sottoscritto ha acquisito il certificato di stato civile e il certificato storico di residenza ([all.10 lotto 002](#))

Belluno, 25/05/2021

Il perito estimatore
arch. Roberto De Biasi

ALLEGATI

ALLEGATO 01 Lotto 002_ Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

ALLEGATO 02 Lotto 002_ Documentazione fotografica

ALLEGATO 03 Lotto 002_ Estratti planimetrici

ALLEGATO 04 Lotto 002_ Visure catastali

ALLEGATO 05 Lotto 002_ Autorizzazioni edilizie

ALLEGATO 06 Lotto 002_ Grafici di progetto autorizzato

ALLEGATO 07 Lotto 002_ Rilievo dello stato di fatto da sopralluogo

ALLEGATO 08 Lotto 002_ Quotazioni immobiliari _OMI

ALLEGATO 09 Lotto 002 _ Elenco trascrizioni e iscrizioni

ALLEGATO 10 Lotto 002 _ Certificati anagrafe