TRIBUNALE DI BELLUNO

Esecuzione Immobiliare n° 100/2016

Giudice dell'esecuzione dott. FABIO SANTORO

Creditore procedente: [redacted]

Contro: [redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulente Tecnico: p.ed. Gianfiore Pradetto Roman

San Pietro di Cadore, lì 19 luglio 2018

p.ed. Gianfiore Pradetto Roman – Via Cima Mare, 4 – 32040 San Pietro di Cadore (BL) tel. e fax 0435 460086
mail: pradetto.sta@libero.it; info@studiopradetto.it pec: gianfiore.pradettoroman@pec.eppi.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione imm.re n.100/2016 R.G., Giudice Dott. Fabio Santoro promossa da:

[redacted] - procedente

Contro

[redacted]

LOTTO

Diritto (cfr pag.4): quota di 1/2 in piena proprietà
Bene (cfr pag.4): unità immobiliare ad uso residenziale ed unità immobiliare ad uso autorimessa
Ubicazione (cfr pag.4-5) : Comune di Longarone
Stato (cfr pag.6) : buono
Dati catastali attuali (cfr pag.6):
CATASTO FABBRICATI
- **Comune di Longarone - Fg. 45 particella 593 Sub.3**
- **Comune di Longarone - Fg. 45 particella 538**

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.9): gli immobili presentano delle difformità in parte sanabili ed in parte non sanabili
Valore di stima (cfr pag.12) : € 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00)
Valore mutuo (cfr pag.8) : € 368.000,00 (euro trecentosessantottomila/00)
Vendibilità (cfr pag.5-11): scarsa
Pubblicità (cfr pag.11): stampa locale
Occupazione (cfr pag.10): [redacted]
Titolo di occupazione (cfr pag.10): proprietà
Oneri (cfr pag.11): no
APE(cfr pag.5): si – Classe Energetica "G"
Problemi (cfr pag.11): seppur in leggera ripresa, persiste la crisi del settore immobiliare; presenza di quota indivisa di 1/2 in piena proprietà.

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

A seguito del mandato conferito in data 27 febbraio 2018 quale Consulente Tecnico d'Ufficio della causa sopraindicata dal Giudice dell'Esecuzione dott. Fabio SANTORO, il sottoscritto p.ed. Gianfiore Pradetto Roman ha prestato il giuramento di rito in data 05 marzo 2018 ed ha proceduto agli opportuni rilievi per espletare l'incarico in relazione ai quesiti proposti:

- **QUESITO n.1:** ***Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento;***
- **QUESITO n.2:** ***Individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale:***
- **QUESITO n.3:** ***Identificazione catastale del bene pignorato;***
- **QUESITO n.4:** ***Predisposizione della scheda sintetica;***
- **QUESITO n.5:** ***Ricostruzione atti di provenienza;***
- **QUESITO n.6:** ***Regolarità edilizia e urbanistica;***
- **QUESITO n.7:** ***Stato di possesso ed occupazione;***
- **QUESITO n.8:** ***Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;***
- **QUESITO n.9:** ***Verificare se i beni ricadano sul suolo demaniale;***
- **QUESITO n.10:** ***Esistenza di pesi e oneri di altro tipo;***
- **QUESITO n.11:** ***Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso;***
- **QUESITO n.12:** ***Valutazione e stima dei beni;***
- **QUESITO n.13:** ***Valutazione della quota.***
- **QUESITO n.14:** ***Acquisire le certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.***

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.1
IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare trascritto il [redacted] al n. [redacted] di R.G. e n [redacted] di R.P. presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Belluno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a favore della [redacted] con sede a [redacted], Codice Fiscale/Partita Iva [redacted] e a carico di [redacted] nata a [redacted] (BL) il [redacted] Codice Fiscale [redacted]

Beni oggetto del pignoramento:
CATASTO FABBRICATI Comune di Longarone

- **Fg. 45 particella 593 Subalterno nr.3**
- **Fg. 45 particella 538**

Si da atto della corretta corrispondenza, riscontrata mediante sovrapposizione delle

Firmato Da: PRADETTO ROMAN GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69[illegible]

Ortofoto rispetto alla mappa catastale.

Diritto reale: 1/2 (un mezzo) in piena proprietà

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza degli atti di acquisto trascritti a suo favore.

Su detti beni non gravano procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Il C.T.U., in relazione alla tipologia ed alla consistenza degli immobili ed al fine di garantire la maggior appetibilità sul mercato, ritiene di procedere alla formazione di **un unico lotto.**

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

Il giorno 10 giugno 2018 alle ore 15,00 lo scrivente C.T.U. ha effettuato il sopralluogo ai beni oggetto di perizia, siti nel comuni di Longarone, via Fortogna, alla presenza [redacted] e del personale del proprio studio tecnico.

<u>LOTTO UNICO - Beni in Comune di Longarone</u>

FABBRICATI

Catasto Fabbricati - Comune di Longarone - Fg. 45 particella 593 Sub.3
Catasto Fabbricati - Comune di Longarone - Fg. 45 particella 538

Descrizione e inquadramento

Trattasi di fabbricato a destinazione residenziale, con annessa autorimessa pertinenziale, edificato in data anteriore al 1967 e oggetto di intervento di ristrutturazione all'inizio degli anni '90, ubicato in località Fortogna, con caratteristiche costruttive e tipologiche proprie di quel periodo. La struttura portante verticale è in muratura intonacata internamente ed esternamente, i solai sono in latero-cemento e la copertura, a due falde, è in laterizio con manto a tegole. La finitura esterna è a intonaco civile tinteggiato giallo ocra. Dall'origine ad oggi l'intervento edilizio più importante è quello risalente all'inizio degli anni '90 innanzi citato, oltre naturalmente a quelli di fisiologica manutenzione.

Le particelle su cui insistono le due unità immobiliari sono separate da altra particella (nr.437) in capo [redacted] per la quota di 1/2 ma non oggetto di pignoramento e, seppur distinte, di fatto costituscono un unico lotto. La residenza ha l'accesso principale da Via Fortogna mentre l'autorimessa ha l'accesso carrabile da Via Della Grava, che formano i confini est e ovest del lotto. I due manufatti sono collegati da una corte interna, in parte insistente sulla richiamata particella nr.437. Sui lati nord e sud l'abitazione confina con le murature in aderenza ad altri fabbricati; l'autorimessa sul lato sud confina con una parete in aderenza mentre sul lato nord confina con spazio a verde privato.

Detti immobili non formano parte di alcun condominio.

Il fabbricato principale si sviluppa su nr.4 (quattro) piani fuori terra collegati da una scala interna; al piano terreno sono collocati l'ingresso, la zona cucina-pranzo, il locale soggiorno, il disimpegno, il vano scale, il corridoio di collegamento con il servizio igienico,

Firmato Da: PRADETTO ROMAN GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

una cantina raggiungibile dall'esterno e una corte esclusiva. Al piano primo sono ubicati una camera matrimoniale con balcone, una cameretta con balcone e un servizio igienico. Al piano secondo, sempre raggiungibile dalla stessa scala interna di collegamento, sono ubicati una camera matrimoniale ed un ripostiglio. Nel piano sottotetto si trova un locale accessorio ad uso soffitta.

L'immobile è una classica costruzione tipica del sito in cui si trova (case a schiera) con le seguenti caratteristiche: intonaci sia esterni che interni in malta cementizia di tipo tradizionale, pavimentazioni interne in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in parquet di legno, infissi in legno massiccio a vetro-camera, porte interne in legno; le pareti divisorie interne sono in laterizio intonacate a fino e tinteggiate con vari colori; l'impianto di riscaldamento è autonomo con una caldaia a metano (non funzionante) e stufa a pellets posta nel locale cucina-pranzo. Gli impianti risultano a norma come da certificazioni di conformità allegate.

Nel complesso l'unità si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, ad esclusione del manto di copertura che necessita di alcuni interventi di riparazione.

Nel Piano Regolatore del Comune di Longarone il lotto ricade in zona territoriale omogenea "A" di cui si allega estratto di P.R.G. e delle Norme Tecniche di Attuazione.

I confini sono: ad est strada pubblica Via Fortogna, a nord facciata in aderenza ad altra porzione, ad ovest cortile interno e strada pubblica Via Della Grava e sud particella 668 e facciata in aderenza ad altra porzione.

La base del corpo principale si presenta a forma regolare rettangolare leggermente sfalsata.

Il complesso edilizio è ubicato in località Fortogna, nel Comune Longarone, posto a circa 440 metri s.l.m., comodamente accessibile dalla antistante Strada Comunale Via Fortogna che immette sulla Strada Statale nr.51 di Alemagna. Di comoda accessibilità la lienea ferroviaria e l'imbocco dell'Autostrada A/27 posto a circa 3 km dall'abitato.

Il sito è collocato in una zona pianeggiante lungo la destra orografica del fiume Piave.

La località non presenta particolare pregio di natura ambientale o turistica. L'aspetto positivo del sito è la comoda collocazione rispetto agli abitati di Longarone (circa Km 6,00) sede di numerose attività artigianali ed industriali, Ponte nelle Alpi (circa Km 5,00) sede di numerose attività commerciali e imbocco dell'Autostrada A/27 (circa Km 3,00). In forza di ciò il territorio su cui insistono i beni oggetto di pignoramento è quindi strutturato essenzialmente sulla residenzialità stabile.

Tali considerazioni sono utili ad inquadrare le potenzialità commerciali degli immobili ricadenti nella zona, ove l'offerta, soprattutto in questi ultimi anni, è superiore alla domanda. Ne consegue che, in questo momento di stagnazione del mercato immobiliare, si riscontra un generale abbassamento delle quotazioni.

Come meglio evidenziato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni allegati, non risultano porzioni ad uso comune, tant'è che, come in precedenza evidenziato, l'immobile non è stato costituito in condominio.

La superficie utile calpestabile dei locali, comprensiva di vano scale e accessori esterni, è pari a circa **mq. 135,00.** Per le terrazze ed i balconi la superficie è pari a circa **mq. 5,62**. L'autorimessa, insistente su altra particella, presenta una superficie utile calpestabile pari a circa **mq. 13,11**.

p.ed. Gianfiore Pradetto Roman – Via Cima Mare, 4 – 32040 San Pietro di Cadore (BL) tel. e fax 0435 460086
mail: pradetto.sta@libero.it; info@studiopradetto.it pec: gianfiore.pradettoroman@pec.eppi.it

La superficie commerciale, calcolata al lordo delle murature considerando la soffitta e gli accessori non comunicante al 50%, balconi e terrazze al 33% e lo scoperto esclusivo al 10%, viene determinata come di seguito:

Unità immobiliare ad uso residenziale

- Piano Terra: (4,60x4,90) + (6,70x5,00) + (2,00x1,80) + (4,00x3,80 x 50%) + (5,00x5,50 x 10%) + (6,00x4,60 x 10%) = mq 72,75
- Piano Primo: (4,60x4,90) + (2,00x1,70) + (6,70x1,90) + (3,00x3,50) + (4,60x0,80x33%) + (1,20x2,00 x 33%) = mq 51,20
- Piano Secondo: (4,60x5,10) + (3,80x1,60) + (5,00x1,80) = mq 38,54
- Piano Terzo: (4,60x5,00x50%) + (1,60x3,80x50%) = mq 14,54

Totale superficie convenzionale di mercato: mq 177,03

Unità immobiliare ad uso autorimessa

- Piano Terra: (5,00x3,50 x 50%) + (3,50x0,70x10%) = **mq 9,00**

A seguito dell'incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione il sottoscritto ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica della unità immobiliare oggetto di pignoramento, con attribuzione della ***Classe Energetica "G"***.

Nel complesso il fabbricato e l'unità immobiliare oggetto di perizia si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Quesito n.3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di perizia sono così allibrati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio:

Catasto Fabbricati - Comune di Longarone

Fg.	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
45	593	3	Via Fortogna p.T-1-2-3	A/4	3	7,5 vani	€ 279,66
45	538		Via Fortogna p.T	C/6	3	8 mq	€ 11,98

L'intestazione catastale attuale risulta essere la seguente:

- [redacted] **Proprietà per 1/2**;
- [redacted] **Proprietà per 1/2** [redacted]

Nell'atto di pignoramento gli identificativi catastali risultano corretti.

Firmato Da: PRADETTO ROMAN GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 S

In sede di raffronto in loco **è stata riscontrata difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti**.

Fg.45 m.593 sub.3: La difformità è stata rilevata a livello del piano terra in corrispondenza del locale cucina/pranzo ove non sono stati rappresentati la demolizione parziale della paretina dell'ingresso e il varco ricavato nel muro portante e che ha messo in collegamento l'angolo cottura (ex ripostiglio) con la zona pranzo. Non sono stati altresì catastalmente rappresentati la chisura del foro porta sul lato est e la chiusura di una porzione della corte interna che ha comportato il ricavo di un corridoio di collegamento tra la zona giorno ed il servizio igienico.

Fg.45 m.538: La difformità è stata rilevata a livello di rappresentazione della scheda catastale dove le dimensioni del bene risultano leggermente inferiori rispetto a quelle rilevate in loco e a quelle rilevabili dalla mappa catastale, che appare invece corretta.

In sede di valutazione verrà stimato il costo per la regolarizzazione catastale delle unità immobiliari.

Quesito n.4
PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

La scheda sintetica per la vendita viene posta all'interno della presente perizia.

Quesito n.5
RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Dalle visure allegate al fascicolo datate 28/09/2016, dalla relazione notarile del notaio [redacted] datata [redacted] e dalle visure eseguite in sede di perizia in data 01/06/2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, a carico di [redacted] ed in riferimento ai beni elencati nell'atto di Pignoramento Immobiliare, risultano le seguenti note di trascrizione e iscrizione.

Soggetto: [redacted]

TRASCRIZIONI A FAVORE

R.G..	R.P.	Data Presentazione	Nominativo	Motivazione	Comune
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	Compravendita	Longarone

ISCRIZIONI CONTRO

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Motivazione	Comune
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	Longarone

Firmato Da: PRADETTO ROMAN GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69d1...

			[redacted]	garanzia di mutuo fondiario	

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Motivazione	Comune
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	Atto di pignoramento immobiliare	Longarone

TRASCRIZIONI A FAVORE

NOTA DI TRASCRIZIONE n. [redacted] di R.G. e n. [redacted] di R.P. de[redacted]
Nota di trascrizione a favore di [redacted] contro [redacted]
Titolo: Atto di Compravendita del [redacted]
Agenzia Entrate di Belluno nr. [redacted] serie 1T in data [redacted]
Oggetto: quota di 1/2 immobili siti in Comune di Longarone e così identificati :

1) Foglio nr.45 Particella nr. 538
2) Foglio nr.45 Particella nr. 593 sub.3

ISCRIZIONI CONTRO

NOTA DI ISCRIZIONE n. [redacted] di R.G. e n. [redacted] di R.P. de[redacted]
Iscrizione a favore della [redacted] e contro [redacted]
Titolo: atto notarile pubblico del [redacted] – per [redacted]
Oggetto: immobili costituiti in ipoteca siti in Comune di Longarone e così identificati :

- **Fg. 45 particella 593 Subalterno nr.3**
- **Fg. 45 particella 538**

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

NOTA DI TRASCRIZIONE n. [redacted] di R.G. e n. [redacted] R.P. del [redacted]
Nota di trascrizione a favore di [redacted] e contro [redacted]
Titolo: atto giudiziario – atto esecutivo verbale di pignoramento immobili del [redacted] Ufficiale Giudiziario sede di Belluno.

Oggetto: immobili siti in Comune di Longarone e così identificati (quota di proprietà pari a 1/2):
1) Catasto Fabbricati - Fg. 45 m. 593 sub.3 Cat. A/4 cl.3 Abitazione di tipo civile;
2) Catasto Fabbricati - Fg. 45 m. 538 Cat. C/6 cl.3 Autorimesse.

In forza delle trascrizioni sopra riportate, i beni di cui all'esecuzione immobiliare in oggetto risultano in capo al soggetto esecutato per ***la quota di 1/2 in piena proprietà.***

Trattasi di ***beni personali*** in quanto pervenuti con atto d'acquisto in regime matrimoniale libero (celibe e nubile).

Si evidenziano altresì alcune inesattezze e incompletezza, di natura formale e di natura sostanziale, nella relazione notarile allegata all'atto di pignoramento.
1) Inesattezze formali: errata individuazione della particella nr.593 sub.3, in relazione indicata con il nr.539 sub.3;
2) Incompletezza sostanziale: titolarità a partire dal 2006 e mancanza dei titoli antecedenti (vedi relazione ipo-catastale ventennale allegata).

Quesito n.6
REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

LOTTO UNICO - Dall'accesso atti, avvenuto in data 12/07/2018 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Longarone è stata accertata la seguente situazione urbanistica:

Immobile fg.45 m.538 – Autorimessa

Non sono stati reperiti titoli edilizi in data successiva al 1967, se ne deduce pertanto l'edificazione anteriore a tale data e la conseguente regolarità urbanistica dell'immobile.

Fg. 45 m. 593 sub.3 Cat. A/4 cl.3 - Abitazione

Per detto immobile sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:
- Licenza Edilizia nr.1153/10 del 23/02/1965 per parziale sopraelevazione a nome di [redacted] Si allega la documentazione reperita nel fascicolo consistente nell'autorizzazione del Genio Civile e copia del progetto;
- Pratica Edilzia nr.1358/1366 – 1988 a nome di [redacted] Si allega la documentazione reperita nel fascicolo consistente nell'accoglimento della domanda e copia dei grafici più significativi;
- Variante in corso d'opera del 02/11/1989. Si allega la documentazione reperita nel fascicolo consistente nei grafici più significativi;
- Agibilità del 10/01/2007. Si allega copia del provvedimento e delle dichiarazioni di conformità.

Sulla scorta dei progetti depositati lo scrivente C.T.U. ha potuto riscontrare **la parziale difformità** delle opere edilizie presenti rispetto a quanto autorizzato. In particolare sono state rilevate difformità sanabili, previa verifica sismica, che sono consistite nella chiusura di un foro porta sul lato est piano terra e nell'apertura di un varco in breccia sulla

muratura portante di divisione tra il ripostiglio e la cucina dello stesso piano terra. Come detto, tali difformità, che non hanno comportato aumento delle superifici e delle volumetrie, risultano conformi alla disciplina urbanistica e pertanto sanabili mediante il pagamento di una sanzione amministrativa di € 516,00.

<u>Non risulta invece sanabile</u> la costruzione di un corpo aggiunto, corridoio di collegamento tra la cantina e la cucina al piano terra, in quanto detto intervento ha comportato incremento delle superfici e dei volumi urbanistici dell'immobile. La non sanabilità dell'intervento deriva dalla attuale saturazione volumetrica del lotto e dal mancato rispetto delle distanze dal confine di terzi (sub.4). In sede di valutazione verranno dunque detratti i costi per la eventuale rimessa in pristino/demolizione del manufatto abusivo, come di seguito determinati:

- Pratica edilizia per regolarizzazione opere interne, a corpo:	€	600,00
- Pratica catastale per adeguamento planimetrie, a corpo:	€	800,00
- Sanzione amministrativa per opere interne sanabili:	€	516,00
- Altri oneri Comune, a corpo:	€	100,00
- Costo demolizione/rimessa in pristino corpo aggiunto non sanabile	€	<u>1.500,00</u>
sommano	€	3.516,00
arrotondato	**€**	**3.500,00**

(Eurotremilacinquecento/00) ==

Non risultano, alla data odierna, altri provvedimenti edilizi o procedure amministrative sanzionatorie in essere.

Si allegano grafici esplicativi delle difformità edilizie riscontrate.

Quesito n.7
STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato [redacted]

Quesito n.8
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Non sono stati rilevati o riscontrati altri vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

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 ALTRO TIPO

Sui beni oggetto di pignoramento ed identificato con il lotto nr.1 non è stata riscontrata la presenza di pesi e oneri di altro tipo.

p.ed. Gianfiore Pradetto Roman – Via Cima Mare, 4 – 32040 San Pietro di Cadore (BL) tel. e fax 0435 460086
mail: pradetto.sta@libero.it; info@studiopradetto.it pec: gianfiore.pradettoroman@pec.eppi.it

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

L'immobile non è stato costituito in condominio, pertanto non è gravato da spese fisse condominiali e tanto meno da spese deliberate e/o procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato.

Quesito n.12
VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Per la valutazione dei beni pignorati il sottoscritto CTU ritiene di utilizzare il metodo sintetico comparativo (Market Approach) in conseguenza alla tipologia dell'immobile comodamente comparabile a fabbricati aventi simili caratteristiche nella stessa zona, recentemente oggetto di trasferimento e/o valutazione da parte degli operatori del settore.

Per procedere con il suddetto metodo lo scrivente si è avvalso delle seguenti fonti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate 2^ semestre 2017: residenziali in Fortogna € 700,00/900,00/mq, posti auto coperti € 260,00/380,00/mq;
- Agenzia Immobiliare "Damian" con sede a Ponte Nelle Alpi: immobili residenziali in Fortogna € 700,00/800,00/mq;
- Studio Tecnic[redacted] immobili residenziali in Longarone € 800,00/900,00 mq;

Evidentemente, trattasi di prezzi riferiti ad immobili di varia tipologia, di diverso grado di finitura, di diversa epoca di costruzione ed ubicazione, ma significativi, ognuno per la propria peculiarità, al fine di fornire un quadro sufficientemente esaustivo e realistico della situazione del mercato in loco, oltre a concorrere alla formazione di un prezzo, a giudizio dello scrivente, ritenuto equo ed appetibile per il pubblico dei potenziali acquirenti.

Ai fini della vendita, essendo il compendio di scarsa appetibilità commerciale, è auspicabile una divulgazione pubblicitaria a mezzo dei tradizionali siti dedicati e stampa locale.

LOTTO UNICO Beni in Comune Longarone

Calcolo del valore €/mq commerciale:

Sulla base della vetustà, dello stato di manutenzione e conservazione e delle considerazioni suesposte, lo scrivente perito ritiene congruo un prezzo di mercato pari ad **€ 750,00/mq (Eurosettecontocinquanta/00)** per la parte residenziale e **€ 10.000,00 (diecimila/00)** a corpo per il posto auto coperto.

Superficie convenzionale di mercato: mq 177,03

- Valore fabbricato: € 750,00 x mq 177,03 =		€ 132.772,50
- Valore posto auto coperto: € 10.000,00 x nr.1 =		€ 10.000,00
	sommano	**€ 142.772,50**

- Riduzione in funzione della vendita forzata pari a 15%	€ 21.415,87
- Riduzione per costi di regolarizzazione catastale e urbanistica	€ 3.500,00
VALORE DI MERCATO	€ 117.856,63
Arrotondato	**€ 118.000,00**

(Euro centodiciottomila/00)==========

Quesito n.13
VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Il pignoramento ha ad oggetto la quota indivisa di 1/2 (un mezzo), pertanto la quota di spettanza in capo all'esecutato è la seguente:
- € 118.000,00 x 1/2 (un mezzo) = **€ 59.000,00 (Eurocinquantanovemila/00)**==========

Quesito n.14
ACQUISIRE LA CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Sono state rilasciate le certificazioni ed estratti di matrimonio dal [redacted] allegate alla perizia dalle quali risulta [redacted] occupante l'immobile [redacted]

Quanto sopra il C.T.U. espone ad evasione dell'incarico e dei quesiti richiesti, rimanendo a disposizione del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per gli approfondimenti e i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Costituiscono parte integrante della perizia le pagine di allegati di seguito riportati.

La presente relazione, con gli allegati, è trasmessa in via telematica in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e in copia cartacea per il Giudice. Sono state inoltre trasmesse le copie della relazione al creditore e al debitore.

San Pietro di Cadore, lì 19 luglio 2018

Il C.T.U.
p.ed. Gianfiore Pradetto Roman

p.ed. Gianfiore Pradetto Roman – Via Cima Mare, 4 – 32040 San Pietro di Cadore (BL) tel. e fax 0435 460086
mail: pradetto.sta@libero.it; info@studiopradetto.it pec: gianfiore.pradettoroman@pec.eppi.it

Firmato Da: PRADETTO ROMAN GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1

TRIBUNALE DI BELLUNO

Contenzioso Civile nr.1417/2018

(Rif. Esecuzione Immobiliare nr. 100/2016)

Giudice designato dott. FABIO SANTORO

[redacted]

contro

[redacted]

AGGIORNAMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulente Tecnico: p.ed. Gianfiore Pradetto Roman

San Pietro di Cadore, lì 17 giugno 2019

p.ed. Gianfiore Pradetto Roman – Via Cima Mare, 4 – 32040 San Pietro di Cadore (BL)
tel. e fax 0435 460086 mail: info@studiopradetto.it pec: gianfiore.pradettoroman@pec.eppi.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Contenzioso Civile nr.1417/2018
(Rif. Esecuzione Immobiliare nr. 100/2016)

Giudice Dott. Fabio Santoro promossa da:

[redacted] - procedente

Contro

[redacted]

LOTTO

Diritto (cfr pag.4): quota di 1/2 in piena proprietà
Bene (cfr pag.4): unità immobiliare ad uso residenziale ed unità immobiliare ad uso autorimessa
Ubicazione (cfr pag.4-5) : Comune di Longarone
Stato (cfr pag.6) : buono
Dati catastali attuali (cfr pag.6):
CATASTO FABBRICATI
- **Comune di Longarone - Fg. 45 particella 593 Sub.3**
- **Comune di Longarone - Fg. 45 particella 538**

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.9): gli immobili presentano delle difformità in parte sanabili ed in parte non sanabili
Valore di stima (cfr pag.12) : € 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00)
Valore mutuo (cfr pag.8) : € 368.000,00 (euro trecentosessantottomila/00)
Vendibilità (cfr pag.5-11): scarsa
Pubblicità (cfr pag.11): stampa locale
Occupazione (cfr pag.10): [redacted]
Titolo di occupazione (cfr pag.10): proprietà
Oneri (cfr pag.11): no
APE(cfr pag.5): si – Classe Energetica "G"
Problemi (cfr pag.11): seppur in leggera ripresa, persiste la crisi del settore immobiliare; presenza di quota indivisa di 1/2 in piena proprietà.

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

A seguito del mandato conferito in data 06 marzo 2019 quale Consulente Tecnico d'Ufficio della causa sopraindicata dal Giudice dott. Fabio SANTORO e al verbale di causa del 17 aprile 2019, il sottoscritto p.ed. Gianfiore Pradetto Roman ha proceduto agli opportuni rilievi per espletare l'incarico in relazione al contenuto del verbale stesso che di seguito si riassume:

- ***Invita il CTU a depositare perizia aggiornata con indicazione delle trascrizioni e iscrizioni relative a tutti i comproprietari;***
- ***deposito di scheda aggiornata;***
- ***conferma della non comoda divisibilità del bene;***
- ***indicazione del valore aggiornato del bene stimato nell'ambito dell'esecuzione.***

Sulla scorta di quanto richiesto, ritiene il CTU di riproporre integralmente la perizia despositata in sede di procedimento esecutivo, **confermando la non comoda divisibilità del bene e confermando il valore in perizia**, ritenendo che nel tempo decorso non siano intervenuti elementi tali da ridurre o incrementare il prezzo dell'immobile periziato. Rimane pertanto invariata la scheda che precede e di seguito si riporta l'aggiornamento delle trascrizioni in capo [redacted] al comproprietario [redacted]

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Dalle visure allegate alla CTU dell'esecuzione e dall'aggiornamento in data **14/06/2019** presso l'Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, a carico di [redacted] in riferimento ai beni elencati nell'atto di Pignoramento Immobiliare, risultano le seguenti note di trascrizione e iscrizione.

Soggetto: [redacted]

TRASCRIZIONI A FAVORE

R.G..	R.P.	Data Presentazione	Nominativo	Motivazione	Comune
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	Compravendita	Longarone

ISCRIZIONI CONTRO

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Motivazione	Comune

[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario	Longarone

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Motivazione	Comune
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	Atto di pignoramento immobiliare	Longarone

TRASCRIZIONI CONTRO

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Motivazione	Comune
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted] --- [redacted] --- [redacted]	Domanda Giudiziale – Ordinanza introduttiva Giudizio di Divisione	Longarone

TRASCRIZIONI A FAVORE

NOTA DI TRASCRIZIONE [redacted] di R.G. e n [redacted] di R.P. del [redacted]
Nota di trascrizione a favore di [redacted] contro [redacted]
Titolo: Atto di Compravendita del [redacted]
Agenzia Entrate di Belluno [redacted] serie 1T in data [redacted]
Oggetto: quota di 1/2 immobili siti in Comune di Longarone e così identificati :

1) **Foglio nr.45 Particella nr. 538**
2) **Foglio nr.45 Particella nr. 593 sub.3**

ISCRIZIONI CONTRO

NOTA DI ISCRIZIONE n. [redacted] di R.G. e n. [redacted] di R.P. del [redacted]
Iscrizione a favore della [redacted]

[redacted]

Titolo: atto notarile pubblico del [redacted] - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario – per [redacted]

Oggetto: immobili costituiti in ipoteca siti in Comune di Longarone e così identificati :
- **Fg. 45 particella 593 Subalterno nr.3**
- **Fg. 45 particella 538**

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

NOTA DI TRASCRIZIONE [redacted] di R.G. e n. [redacted] di R.P. del [redacted]
Nota di trascrizione a favore di [redacted] e contro [redacted]
Titolo: atto giudiziario – atto esecutivo verbale di pignoramento immobili del [redacted] Ufficiale Giudiziario sede di Belluno.
Oggetto: immobili siti in Comune di Longarone e così identificati (quota di proprietà pari a 1/2):
1) Catasto Fabbricati - Fg. 45 m. 593 sub.3 Cat. A/4 cl.3 Abitazione di tipo civile;
2) Catasto Fabbricati - Fg. 45 m. 538 Cat. C/6 cl.3 Autorimesse.

TRASCRIZIONI CONTRO

TRASCRIZIONE CONTRO [redacted] di R.G. e n. [redacted] di R.P. del [redacted]
Nota di trascrizione a favore [redacted]
Titolo: domanda giudiziale – ordinanza introduttiva giudizio di divisione ex art.600 c.p.c. Tribunale di Belluno rep [redacted]
Oggetto: immobili costituiti in ipoteca siti in Comune di Longarone e così identificati :
- **Fg. 45 particella 593 Subalterno nr.3**
- **Fg. 45 particella 538**

Soggetto: [redacted]

TRASCRIZIONI A FAVORE

R.G..	R.P.	Data Presentazione	Nominativo	Motivazione	Comune
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	Longarone

[redacted]

ISCRIZIONI CONTRO

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Motivazione	Comune
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario	Longarone

TRASCRIZIONI CONTRO

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Motivazione	Comune
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	Domanda Giudiziale – Ordinanza introduttiva Giudizio di Divisione	Longarone

TRASCRIZIONI A FAVORE

NOTA DI TRASCRIZIONE n. [redacted] di R.G. e n. [redacted] di R.P. de[redacted]
Nota di trascrizione a favore di [redacted]

[redacted], contro [redacted]

Titolo: Atto di Compravendita de[redacted]
Oggetto: quota di 1/1 immobili siti in Comune di Longarone e così identificati :
- **Foglio nr.45 Particella nr. 538**
- **Foglio nr.45 Particella nr. 593 sub.3**

ISCRIZIONI CONTRO

NOTA DI ISCRIZIONE n. [redacted] di R.G. e n. [redacted] di R.P. del [redacted]
Iscrizione a favore della [redacted] e contro [redacted]

Titolo: atto notarile pubblico del notaio [redacted] del

[redacted] – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario – per [redacted]

Oggetto: immobili costituiti in ipoteca siti in Comune di Longarone e così identificati :
- **Fg. 45 particella 593 Subalterno nr.3**
- **Fg. 45 particella 538**

TRASCRIZIONI CONTRO

TRASCRIZIONE CONTRO n[redacted] di R.G. e n. [redacted] i R.P. del [redacted]
Nota di trascrizione a favore [redacted]

Titolo: domanda giudiziale – ordinanza introduttiva giudizio di divisione ex art.600 c.p.c. Tribunale di Belluno rep[redacted]
Oggetto: immobili costituiti in ipoteca siti in Comune di Longarone e così identificati :
- **Fg. 45 particella 593 Subalterno nr.3**
- **Fg. 45 particella 538**

Quanto sopra il C.T.U. espone ad evasione dell'incarico e dei quesiti richiesti, rimanendo a disposizione del Giudice per gli approfondimenti e i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Costituiscono parte integrante della perizia le pagine di allegati di seguito riportati.

La presente relazione, con gli allegati, è trasmessa in via telematica in Cancelleria Civile.

San Pietro di Cadore, lì 17 giugno 2019

Il C.T.U.
p.ed. Gianfiore Pradetto Roman

allegati:
- **Relazione Ipo-Catastale ventennale aggiornata**
- **Ispezione Ipotecaria del 14/06/2019**