



**TRIBUNALE DI BELLUNO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare: n° R.G. **4/2023**

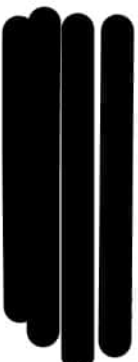
Giudice dell'Esecuzione:

Dr.ssa Gerbi Gersa

Promosso da:

BERICA ABS 3 SRL
C.F. 09022740964
con sede legale in Vicenza,
Via Battaglione Framarin n. 18

Contro:



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



N.C.E.U. Foglio 41, Part. 471 sub. 4 __ Comune di Sedico, Via Cesare Battisti n. 15

Belluno, 30/10/2023

C.T.U. incaricato

Architetto Roberto De Biasi

con studio in Via Jacopo Tasso, n.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 appartamento a piano secondo di una palazzina residenziale che si sviluppa su tre livelli, e prossima al centro urbano dell'abitato di Sedico e a circa 8km dal capoluogo Belluno.

In considerazione dell'individualità dell'immobile, la presente stima si articola su un lotto.

Il lotto risulta così individuato:

LOTTO UNICO:

Foglio 41 Particella 471 sub.4 – Immobile a destinazione residenziale

INCARICO

Con provvedimento del 02.08.2023 il Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, delegato alla esecuzione immobiliare R.G. n.4/2023, 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 07.08.2023 con scadenza deposito della relazione di perizia entro il 05/11/2023.

OPERAZIONI PERTALI E ATTIVITA' SVOLTE

Con il Custode del compendio immobiliare – Aste 33 Srl di Treviso è stato effettuato l'accesso e l'ispezione dei luoghi in data 09/10/2023. In tale occasione era presente l'esecutata che ha acconsentito all'accesso.

In data 20/09/2023, veniva fatta richiesta per accesso agli atti presso l'Ufficio edilizia Privata del Comune di Sedico. In data 23/10/2023 venivano visionati i documenti relativi all'immobile presenti presso l'archivio comunale.

Le verifiche degli atti amministrativi sono state inoltre esperite presso il Comune di Sedico - Ufficio Anagrafe - la Conservatoria RR.II., Agenzia delle Entrate servizio per il Territorio.

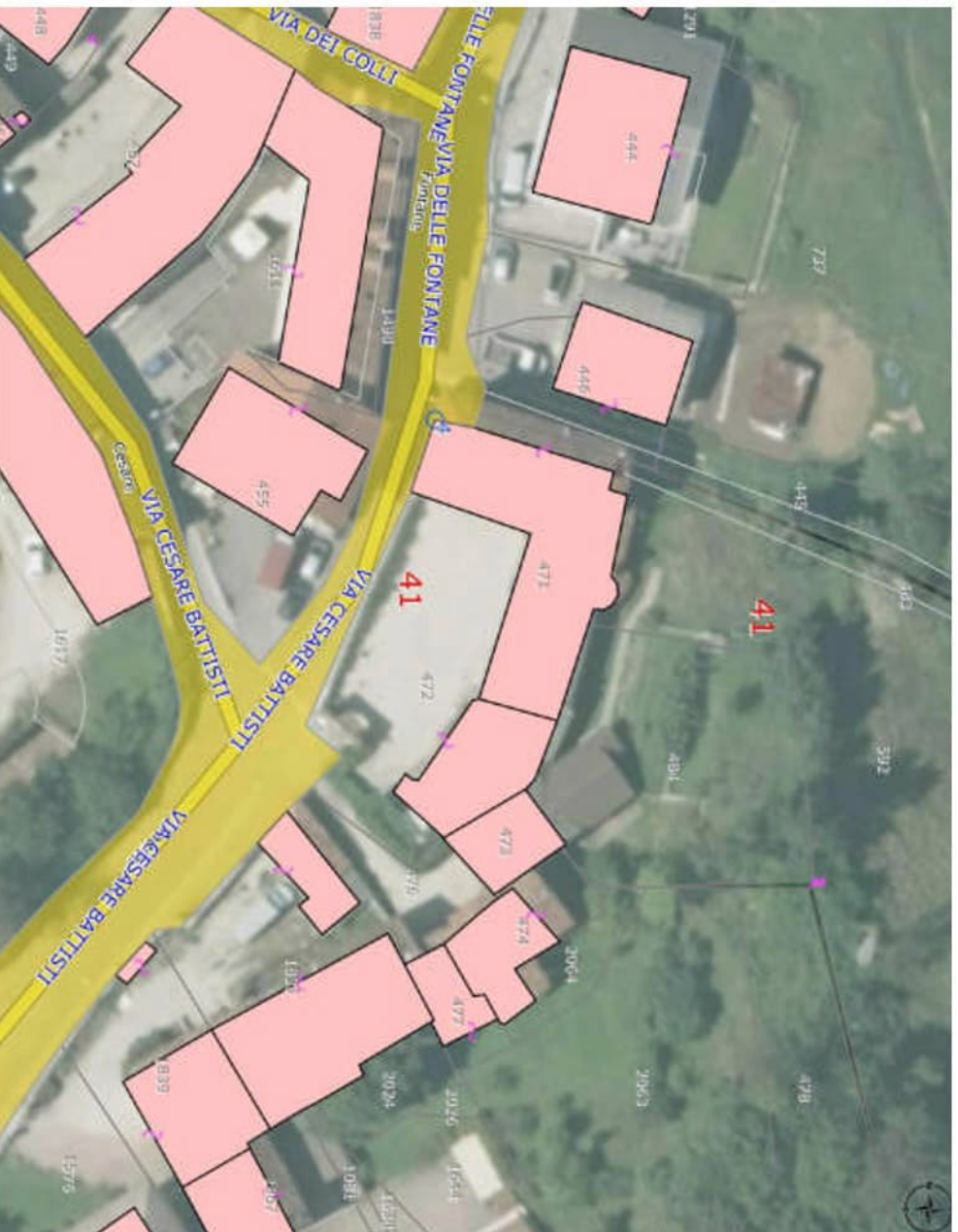


**QUESITO n. 1:
IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Il bene oggetto di pignoramento insiste sul Foglio 41 del Comune di Sedico, particella 471 sub 4.

L'atto di pignoramento riguarda rispettivamente la proprietà in quota 1/1 del suddetto bene a [REDACTED] così come corrisponde nella titolarità dell'esecutata, derivante da atto di compravendita del 18/10/2012 n.rep.32681/11113 Notaio Palumbo Michele di Sedico, trascritto il 02/11/2012 ai nn. 11971/9515 c. [REDACTED]

L'esatta ubicazione dell'immobile è confermata dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la planimetria catastale (all. 01).



Sovrapposizione ortofoto con catastale NCEU - Fig. 41 particella n. 471 sub 4

Quota e tipologia del diritto

Quota 1/1 di proprietà di [REDACTED]

Identificazione al catasto Fabbricati

Comune di Sedico, **Via Cesare Battisti n.15**, foglio 41, particella 471 sub.4, piano secondo e terzo

Identificazione dei Confini

La particella 471 confina rispettivamente:

- a nord, con il terreno di cui alla particella 592;
- a est con il fabbricato e la pertinenza di cui alla particella 472;
- a sud con la strada comunale via Cesare Battisti – Via delle Fontane
(all.03)

**QUESITO n. 2:
INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

Il bene è un appartamento a piano secondo con soffitta comunicante a piano terzo sottotetto in una palazzina storica in prossimità del centro storico di Sedico composta da quattro piani.

L'accesso esclusivo avviene dalla strada pubblica Via Cesare Battisti

L'immobile presenta una superficie commerciale di 192.50mq.

L'ambiente interno presenta un'altezza netta di 2.50ml.

Strutture e opere murarie

Non vi sono elementi per potere con certezza affermare quale sia la tipologia costruttiva dell'edificio vista anche la difficoltà di datazione dell'immobile, probabilmente risalente alla prima metà del novecento.

Condizioni generali di manutenzione: sufficienti

Finiture, tramezzature e rivestimenti

Le condizioni generali delle finiture interne denotano uno stato di sufficiente manutenzione.

Le pareti divisorie interne sono in laterizio, di spessore 10 cm circa.

Gli ambienti interni presentano un'altezza di 2,53ml

I pavimenti degli ambienti sono stati realizzati con piastrelle, mentre la pavimentazione della camera principale risulta in listoni di legno. I soffitti degli ambienti presentano un perlinato a vista.

L'unico bagno presenta servizi igienici e box doccia.

Le condizioni delle finiture sono sufficienti.

Impianto idrico - igienico – sanitario

L'impianto idrico - igienico – sanitario è composto da tubazioni sottotraccia.

I corpi scaldanti sono caratterizzati da termosifoni a lamelle posizionati in ogni ambiente. L'impianto non è funzionante. In cucina è presente una stufa a legna. Attualmente i locali utilizzati sono riscaldati da stufette elettriche, l'acqua calda del bagno è garantita da un boiler elettrico.

Per quanto inerente l'impianto di scarico fognario, si evidenzia che non è stato possibile verificare la tipologia e dove avviene l'allacciamento.

Impianto elettrico è sottotraccia e si diparte da un contatore ubicato sempre al piano.

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

L'impianto gas da quanto verificato per il piano cottura è alimentato con bombola a gas.

I serramenti

Gli infissi esterni dell'appartamento presentano telaio in legno con vetrocamera. Gli infissi risultano comunque con un sufficiente stato di conservazione.

Le finestre sono oscurabili attraverso tapparelle con avvolgibile verso il fronte principale a sud e con scuri in legno a due ante sugli altri fronti, con un sufficiente stato di conservazione.

Le porte interne sono caratterizzate da telaio in legno. Le condizioni delle porte sono sufficienti.

Il portoncino d'ingresso è in legno. Le condizioni sono sufficienti.

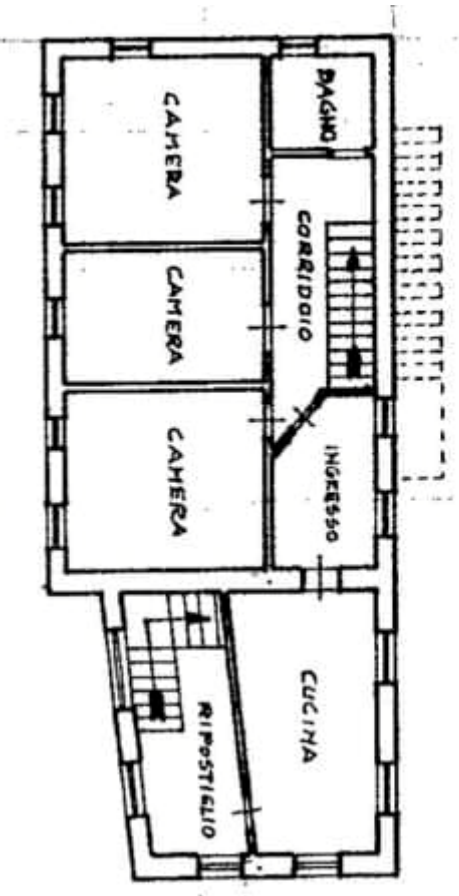
Attestato di Prestazione Energetica

Non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto l'immobile è privo di impianto di riscaldamento funzionante.

Stato reale dei luoghi

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che lo stato reale dei luoghi presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale, rispetto ai quali vengono evidenziati attraverso i grafici che mostrano le difformità. Si rileva che a causa della difficoltà di accesso per la presenza di materiale accatastato da tempo, non è stato possibile effettuare il rilievo di parte del soggiorno e della soffitta assumendo quali riferimenti la planimetria catastale. *(all. 07)*

Planimetria catastale del piano 2°





Individuazione dell'unità abitativa — prospetto sud/ovest



Scorcio vista prospetto nord/ovest

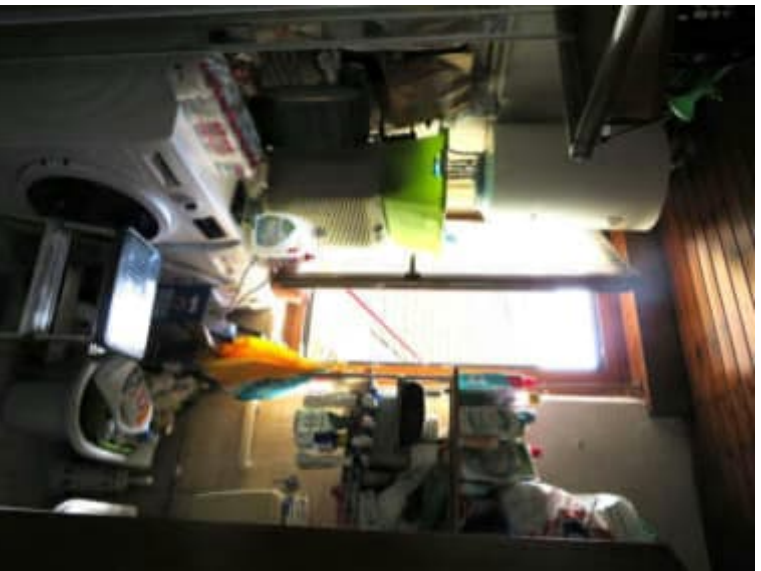


Scala esclusiva di accesso al piano 2°

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



Locale cucina



Locale Bagno

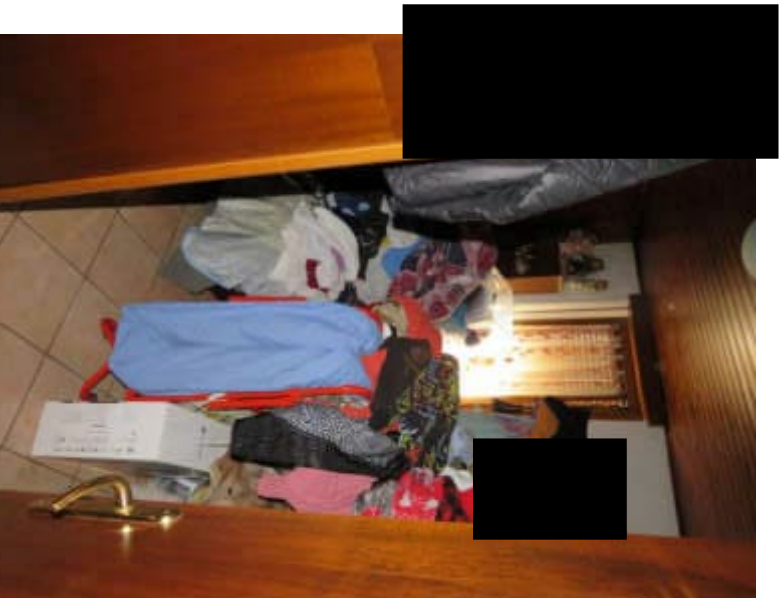


Corridoio

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



Locale camera



Locale camera secondaria



Locale di soggiorno

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



Accesso alla soffitta



Corridoio

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
Unità residenziale	1,00

La superficie commerciale del lotto viene così calcolata:

Piano	Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
2°	Ingresso e scala	Superficie reale lorda	9,00	1,00	9,00
2°	Corridoio	Superficie reale lorda	9,65	1,00	9,65
2°	Cucina	Superficie reale lorda	22,40	1,00	22,40
2°	Bagno	Superficie reale lorda	7,80	1,00	7,80

2°	Camera	Superficie reale lorda	26,10	1,00	26,10
2°	Camera	Superficie reale lorda	22,70	1,00	22,70
2°	Corridoio	Superficie reale lorda	11,00	1,00	11,00
2°	Soggiorno	Superficie reale lorda	36,30	1,00	36,30
3°	Soffitta	Superficie reale lorda	95,00	0,50	47,50
Superficie commerciale unità immobiliare					192,45
Superficie commerciale arrotondata					192,50

Parti comuni

Non sono presenti

QUESITO n. 3:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile è catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Sedico al:

- Foglio 41, particella 471 sub4, indirizzo Via Cesare Battisti n.15 *, Categoria A/3, rendita € 340,86, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, piano 2°-3°

* Va precisato che in alcuni documenti viene riportato Via delle Fontane n.19, l'indirizzo attuale è dovuto a VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/01/2023 Pratica n. BL0000350 in atti dal 02/01/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 350.1/2023) *(all. 04)*

Si riscontra pertanto una corretta rispondenza dei dati catastali con quelli inseriti nel decreto di pignoramento e nella nota di trascrizione ad eccezione dell'indirizzo come sopra riportato.

Sono state rilevate le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- 1 – nel locale soggiorno è stata parzialmente modificata la posizione della scala di accesso alla soffitta;
- 2 - eliminazione nel locale soggiorno di una parete;
- 3 – costruzione di una parete lignea a separazione del vano scala dal corridoio

Le difformità sono evidenziate nella planimetria allegata alla presente di cui al paragrafo *Stato reale dei luoghi*.

**QUESITO n.4:
PREDISPOSIZIONE SCHEDA SINTETICA**

Appartamento con soffitta a piano 2° e 3° di una palazzina della prima metà del novecento in centro a Sedico, in Via Cesare Battisti 15 accessibile con scala esclusiva esterna.

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi

L'unità residenziale dispone di una scala di accesso a cui si accede al piano 2° in cui sono presenti cucina, soggiorno, bagno, due camere, e una soffitta accessibile da scala interna.

All'immobile si accede direttamente dalla via comunale Cesare Battisti.

L'unità residenziale presenta una superficie commerciale di complessivi 192,50 mq.

L'immobile è occupato dalla esecutata e viene venduto per intero

**QUESITO n. 5:
RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

I beni oggetto di pignoramento sono così pervenuti alla ditta [REDACTED] così come corrisponde nella titolarità dell'esecutata, derivante da atto di compravendita del 18/10/2012 n.rep.32681/11113 Notaio Palumbo Michele di Sedico, trascritto il 02/11/2012 ai nn.11971/9515 [REDACTED] [\(all. 08\)](#).

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

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Sedico è avvenuto in data 23/10/2023.

In merito all'immobile pignorato non sono emersi atti autorizzativi. Solamente a nome di [REDACTED] precedente proprietario sono presenti richieste di manutenzione riguardanti rispettivamente:

- Autorizzazione n.56/1994 per ripassatura del manto di copertura in coppi, sostituzione delle grondaie, converse camini, rifacimento dei pavimenti.
- Autorizzazione n.01/98 per rivestimento della scala esterna e sottoscala, sostituzione degli scuri.

Destinazione urbanistica

Il Certificato di destinazione urbanistica certifica che l'immobile censito catastalmente al foglio 41 mappale 471 è classificato in base al P.A.T. in centro storico (art. 26 norme tecniche del PAT) e secondo il Piano degli Interventi vigente per le aree compatibili: zona "C" Estensiva di espansione soggetta a P. di L. con previsioni planivolumetriche. C2.EE (art. 11 delle N.T.A.)

E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica [\(all. 06\)](#)

**QUESITO n. 7:
STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dall'esecutata.

QUESITO n. 8:

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene sono quelli riportati nella ispezione *(all. 08)*

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 servitu): nessuna

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

B.1 - iscrizioni ipotecarie:

- **Iscrizione** n.1339/12573 del 19/11/2012 derivante da ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario in data 18.10.2012 a Rep.32682/11114 Notaio Palumbo Michele di Sedico per la somma di € 214.000,00 di cui € 107.000,00 per capitale della durata di anni 30

A FAVORE: - **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.P.A.** - con sede in VICENZA VIA BATTAGLIONE FRAMARIN 18, C.F. 00204010243

CONTRO: - [REDACTED]

B.2 - pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione pignoramento immobiliare in data 27.02.2023 ai nn. 2469 R.G e 2076 R.P.

A FAVORE: - **BERICA ABS 3 SRL**, con sede in Vicenza C.F. 009022740964

CONTRO: - [REDACTED]

DERIVANTE DA: - Atto di pignoramento notificato dall'Ufficio giudiziario del Tribunale di Belluno Repertorio n. 18 del 16/01/2023

B.3 - difformità urbanistico-edilizie: non è possibile rispondere in quanto esistono atti autorizzativi

B.4 - difformità catastali: va regolarizzata attraverso aggiornamento della planimetria catastale di cui si sono evidenziate le difformità riscontrate

QUESITO n. 9:

VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi

**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**

Nessun riscontro

1. spese fisse di gestione
nessuna

2. spese straordinarie deliberate
nessuna

3. spese scadute relative ultimi 2 anni
nessun riscontro

4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato
Nessuno

**QUESITO n. 12:
VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

Condizione essenziale per la validità del metodo diretto è che il complesso delle caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile da stimare venga definito con attenzione, scegliendo tra i dati storici disponibili per la comparazione nell'ambito della medesima collocazione geografico – morfologica del mercato omogeneo di riferimento e tra quelli che più evidentemente mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con il bene da stimare e che, inoltre, non presentino alterazioni effetto di sollecitazioni soggettive.

Elementi di riferimento vengono acquisiti mediante indagini e contatti con operatori del mercato immobiliare, professionisti e imprenditori, con dati che riflettono i prezzi "effettivamente" riscossi e pagati in operazioni di compravendita e, in ogni caso, acquisibili come elementi di conoscenza certa delle fonti interpellate.

Ulteriori elementi vengono forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari, che man mano vanno occupando uno spazio anche mediatico sempre crescente; è ovvio che, per naturali esigenze commerciali, le informazioni diffuse appaiono spesso generiche e rimarcanti i soli aspetti positivi di un immobile offerto, ma è pur vero che anche la ricerca di informazioni di questo tipo – opportunatamente "filtrate" – conduce spesso a formare un quadro di sufficiente ampiezza per ciascun particolare mercato urbano.

Esecuzione Immobiliare RG n. 4/23 _ LOTTO UNICO

Contributo, in termini di trasparenza del mercato, è stato dato dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, in quanto quasi sempre in linea con i prezzi verificati presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento.

Il borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito ad immobili ad uso residenziale di tipo civile nella fascia centrale nel Comune di Sedico per il primo semestre 2023, fornisce l'indicazione di prezzi variabili da 850 a 1000 €/mq.



31 mesi in home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato indagine: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BELLUNO
Comune: SEDICO
Fondo/Zone: CENTRALE
Cofin: di zona: S1
Microzone censuale n. 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1300	L	3,8	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1000	L	3,3	4,4	L
Autorimesse	NORMALE	325	410	L	1,3	1,7	L
Box	NORMALE	530	660	L	2,3	2,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	370	470	L	1,5	1,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	265	335	L	1,1	1,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1400	L	3,7	4,6	L

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi

Esecuzione Immobiliare RG n. 4/23 _ LOTTO UNICO

Dall'analisi condotta sul territorio in cui è ubicato l'immobile, il valore unitario per la redazione della stima tiene in considerazione in particolare dei seguenti elementi:

- epoca di costruzione del fabbricato;
- ubicazione rispetto alle principali vie di comunicazione e al contesto urbano;
- esposizione e accessibilità;
- condizioni complessive del fabbricato in cui è collocato l'unità immobiliare;
- caratteristiche e stato delle finiture riscontrate durante il sopralluogo;
- condizione generale degli impianti tecnologici riscontrate durante il sopralluogo;
- caratteristiche e funzionamento dell'impianto di riscaldamento riscontrate durante il sopralluogo;

Dalle considerazioni sopra esposte si ritiene di assumere come valore di partenza 1000 €/mq per poi utilizzare dei parametri di deprezzamento in relazione al contesto e all'immobile da stimare.

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

Nel merito si assumono dei coefficienti di differenziazione rappresentati nella seguente tabella:

1	Stato di conservazione: da effettuare una manutenzione ordinaria generale	0,90
2	Stato degli impianti presenti	0,60
3	Configurazione e funzionalità degli spazi interni	0,90
4	Ubicazione: raggiungibilità	1,00

Calcolo valore unitario: € 1.000,00 x 0,90 x 0,60 x 0,60 x 0,90 x 1,00 = €/mq. 486,00

Valore unitario arrotondato: €/mq 486,00

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi

Esecuzione Immobiliare RG n. 4/23 _ LOTTO UNICO

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 verificate 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	Spese	Valore di mercato dell'immobile
			regolarizzazione catastale	regolarizzazione edilizia	
mq. 192,50	€ 486,00	€ 93.555,00	1.000,00	2.000,00	€ 90.555,00
TOTALE ARROTONDATO					€ 90.500,00

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, in virtù altresì delle condizioni dell'edificio, 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 € 90.500,00

proposta di riduzione del 20% € 18.100,00

VALORE ARROTONDATO DA PORRE A BASE D'ASTA € 72.400,00

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

La ditta esecutata detiene l'intera quota della proprietà dell'immobile che compone l'intero Lotto.

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 Sedico (BL) in via Cesare Battisti n. 15.

Il sottoscritto ha acquisito il certificato di stato civile e il certificato storico di residenza. [\(all. 09\)](#)

Belluno, 30/10/2023

Il perito estimatore
arch. Roberto De Biasi
f.to digitalmente

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi

ALLEGATI

- ALLEGATO 01 _ Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
- ALLEGATO 02 _ Documentazione fotografica
- ALLEGATO 03 _ Estratti planimetrici
- ALLEGATO 04 _ Visure catastali
- ALLEGATO 05 _ Planimetrie catastali
- ALLEGATO 06 _ Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO 07 _ Pianta dell'unità abitativa – rilievo sopralluogo
- ALLEGATO 08 _ Elenco trascrizioni e iscrizioni
- ALLEGATO 09 _ Certificati anagrafe