

**TRIBUNALE DI BELLUNO**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Designato: **Dott. Federico Montalto**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

estesa

dal sottoscritto Arch. Sandro Castellari iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Belluno e all'Ordine degli Architetti della Provincia di Belluno al nr. 135, con Studio Professionale in Feltre (BL) in P.zza Battaglione Alpini Feltre, 8, nella causa civile promossa da:

Con Avv. \_\_\_\_\_

**Contro**

**Premesso**

Che con accettazione dell'incarico del 30/11/2021 la S.V. nominava il sottoscritto come CTU nella procedura in oggetto e, a seguito, venivano posti al sottoscritto i quesiti di cui in appresso assegnando il termine di 30 giorni prima dell'udienza del 15/03/2022, quindi entro la data del 13 febbraio 2022 per il deposito della perizia tecnica.

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

Il sopralluogo al fabbricato è avvenuto in data 28 dicembre 2021, a seguito di raccomandata A.R. inviata all'intestatario della proprietà e con PEC anche all'Avvocato di Parte Creditrice, che ha provveduto ad aprire l'immobile dando così la possibilità al CTU di eseguire i rilievi necessari.



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

**– Quesito N. 2**

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

Il lotto è composto dalla particella 275 sub 2 e particella 277 sub 2 (graffate) al fg. di mappa nr. 31 in Comune di Ponte Nelle Alpi, via Roma. Vedasi Elaborato planimetrico e planimetria catastale (ALL. 2 e ALL. 3)

Il fabbricato in oggetto in cui sono collocate le due unità immobiliari è situato al primo e secondo piano fuori terra, prospiciente la Strada Statale 51, in zona residenziale commerciale.

Ha struttura portante delle murature in pietrame e laterizio, solai di piano e copertura aventi struttura portante in legno.

Si tratta di unità immobiliare, appartamento di cat. A4, sito in Comune di Ponte Nelle Alpi in Via Roma, sita al primo piano, collegato con sottotetto/soffitta sito al secondo piano.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

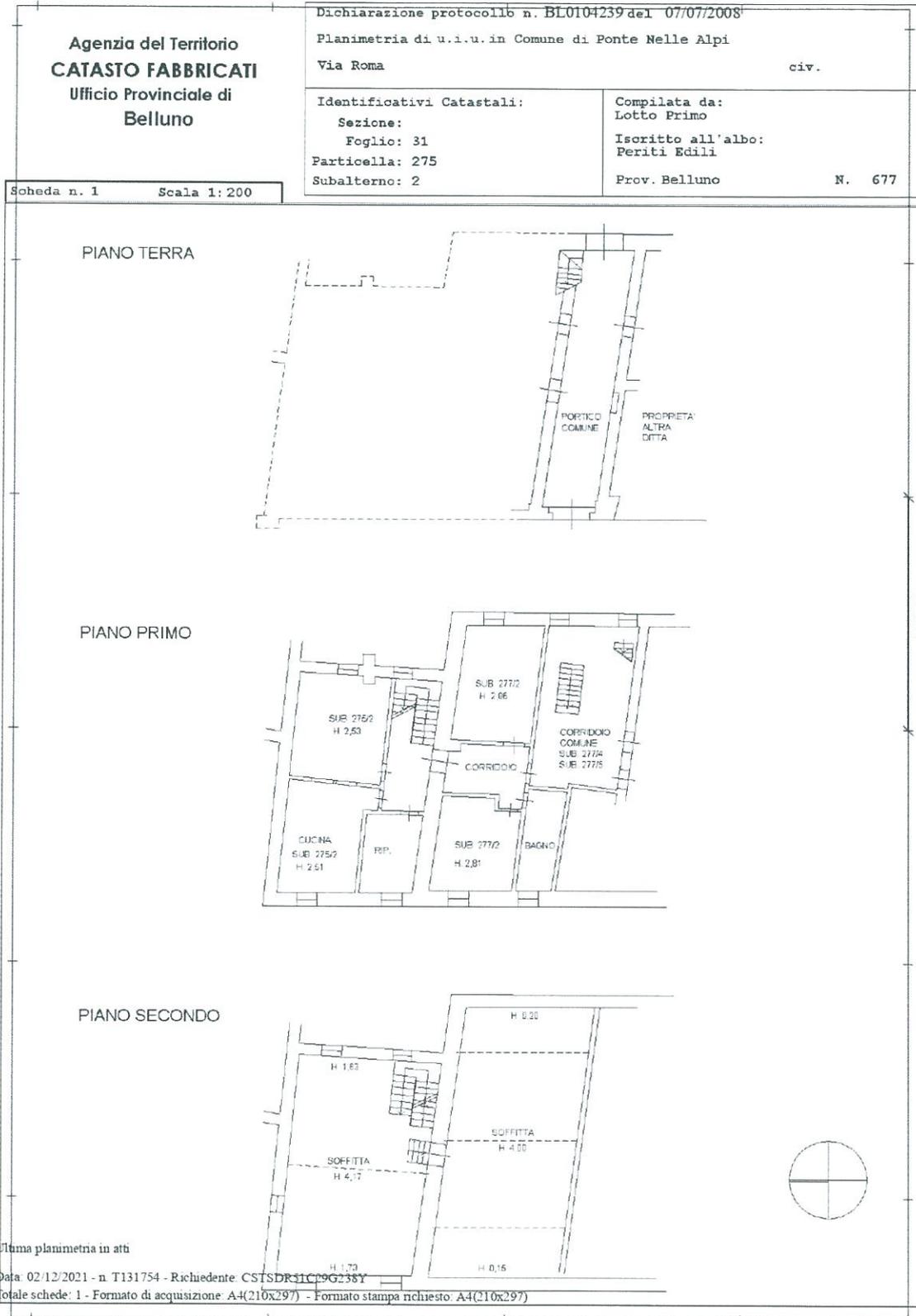
L'accesso avviene tramite un portico comune al piano terra, poi con una scala comune che conduce dal piano terra al primo piano in cui si arriva all'ingresso dell'appartamento che prospetta su altra area interna comune con altra unità immobiliare.

Al primo piano si trovano l'ingresso, il bagno, due camere, un ripostiglio, un disimpegno con la scala che conduce al piano sottotetto, la cucina ed il soggiorno. Tutti locali aventi altezza da ml. 2.50 a ml. 2.85.

Al secondo piano si trovano due ampi locali che corrispondono ai due sub del primo piano, ad uso soffitta, con ampie altezze che vanno lateralmente da ml. 0.25 a ml. 5.86 al colmo. Quindi con altezza ampiamente sfruttabili anche ad uso residenziale.

L'unità immobiliare è dotata di energia elettrica, collegata alla rete dell'acquedotto comunale, e di allacciamento alla rete del gas metano. Tutta l'impiantistica manca però di "certificazione a norma".

Di seguito planimetria e immagini dello stato esterno reale del luogo che non presentano difformità.





FRONTE OVEST VIA ROMA



FRONTE NORD/OVEST VIA ROMA



FRONTE EST -RETRO

#### Descrizione del Primo piano.

La suddivisione dei locali è fatta con pareti in laterizio intonacate e tinteggiate, con porte in legno tamburate. L'accesso alla unità immobiliare avviene dal piano terra, tramite scala in legno che arriva in un ampio disimpegno comune anche ad altra unità immobiliare. I serramenti dei locali al primo piano sono in legno, con scuretti esterni in legno, dotati di vetrocamera. Il tutto di qualità discreta.

Di seguito la descrizione e consistenza dei singoli vani considerando la superficie commerciale data dalla superficie utile oltre la superficie dei muri di competenza.

Primo Piano.

Vano di ingresso, di mq. commerciali 9.00, con pavimentazione tipo linoleum, con porta di accesso in legno tamburata, dotato di radiatore in acciaio a piastra

Bagno, di mq commerciali 8.50. Pavimento in piastrelle di ceramica con rivestimento delle pareti interne sempre in piastrelle di ceramica per un'altezza di 2.00 ml. E' dotato di vasca da bagno, doppio lavabo, bidet, wc., con radiatore in acciaio a piastra. Il tutto con rubinetterie in buone condizioni.

Camera, lato ovest fronte strada statale, di superficie commerciale 18.50, con pavimentazione in moquette, dotata di radiatore in acciaio a piastra.

Camera, lato est sul retro, di superficie commerciale 21.00 mq, con pavimentazione in moquette, dotata di radiatore in acciaio a piastra. Si nota sul soffitto macchia di acqua datata.

Disimpegno, cucina-soggiorno-scala-ripostiglio, di superficie commerciale 6.50 mq, con pavimentazione tipo linoleum, con la presenza di canna fumaria ora utilizzata per stufa a legna.

Ripostiglio/camera, lato ovest di superficie commerciale 10.50 mq, con pavimentazione in moquette.

Cucina, lato ovest di superficie commerciale 20.00 mq aperta verso il soggiorno, con pavimentazione tipo linoleum, dotata di radiatore in acciaio a piastra.

Soggiorno, lato est retro, avente superficie commerciale di 20.50 mq, con pavimentazione tipo linoleum, dotato di radiatore in acciaio a piastra.

#### Descrizione del Secondo piano.

Al piano secondo si accede dal disimpegno del primo piano tramite scala in legno. Il secondo piano è costituito da due ampi locali, dei quali in descrizione verranno date le superfici commerciali comprensive del vano scala (per il locale a sinistra sopra il sub. 275/2).

Soffitta, parte a sinistra (sopra sub 275/2), sviluppa un unico vano con superficie commerciale di 66.50 mq. Ha murature portanti esterne in pietrame/laterizio, copertura con struttura in legno in buone condizioni, tavolato e manto di copertura in laterizio, pavimento in tavolato di legno. Sulla muratura lato nord vi è un serramento esterno in alluminio con vetro singolo, sulla muratura lato est vi sono due serramenti esterni in legno con vetro singolo, sulla copertura vi è un piccolo "Velux" per accedere all'esterno.

Ha altezza al colmo di 5.67 ml, altezza laterale media di circa 1.70 ml.

Soffitta, parte a destra (sopra sub 277/2-4-5), che sviluppa un unico vano con superficie commerciale di 79.50 mq. Ha murature portanti esterne in pietrame/laterizio, copertura con struttura in legno, tavolato e manto di copertura in laterizio, in buone condizioni, pavimento in tavolato di legno. Una parete in laterizio divide il locale con la proprietà adiacente sul lato sud. Sulla copertura vi sono due abbaini in legno con serramento in legno, per accedere all'esterno. Nel locale è posizionata la caldaia alimentata a gas, per riscaldamento e acqua sanitaria.

Ha altezza al colmo di 5.86 ml, altezza laterale media di circa 0.25 ml.

Di seguito la documentazione fotografica.

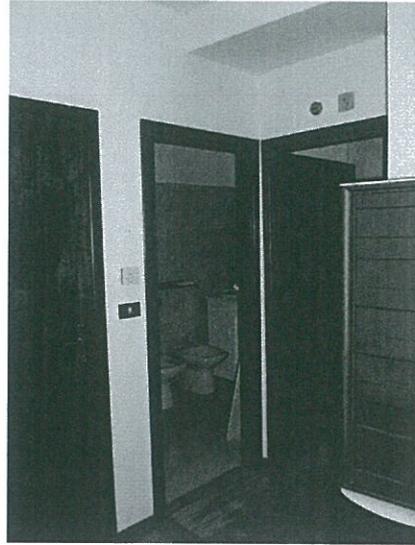
Vano comune 1°P (ingresso appartamento al 1°P con scala di arrivo dal piano terra



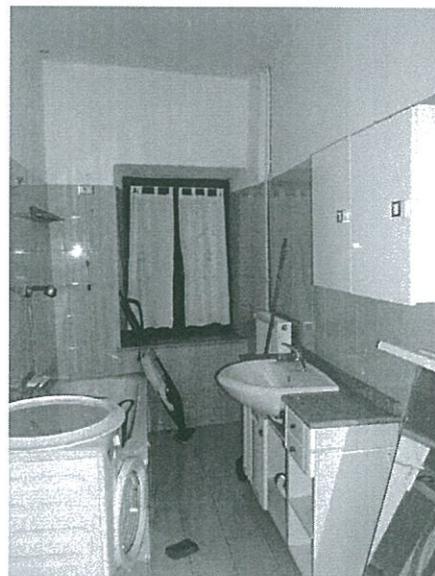
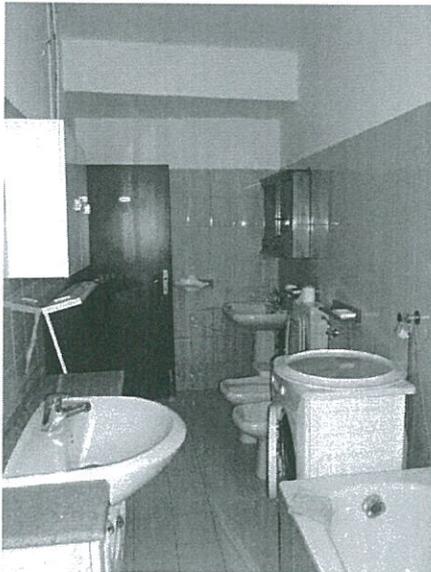
Piano terra scala comune di accesso al 1°P, dal porticato comune del PT



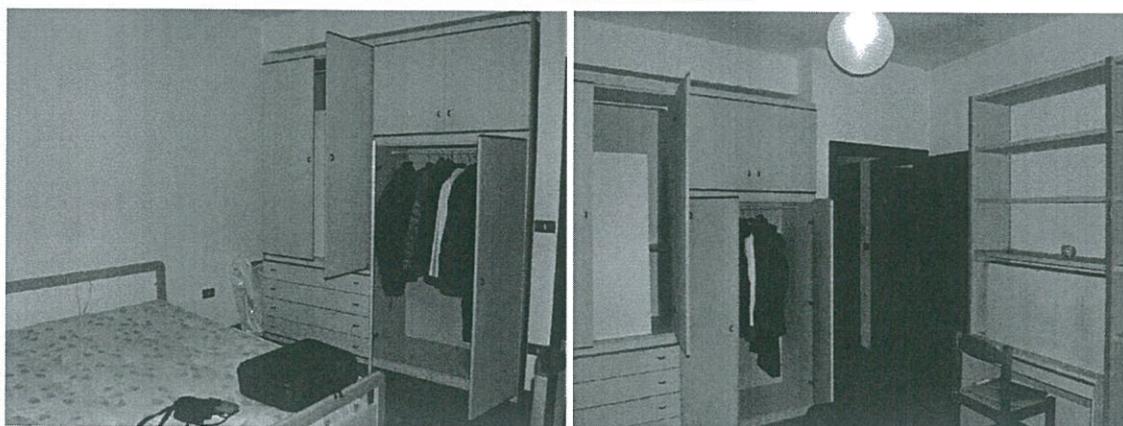
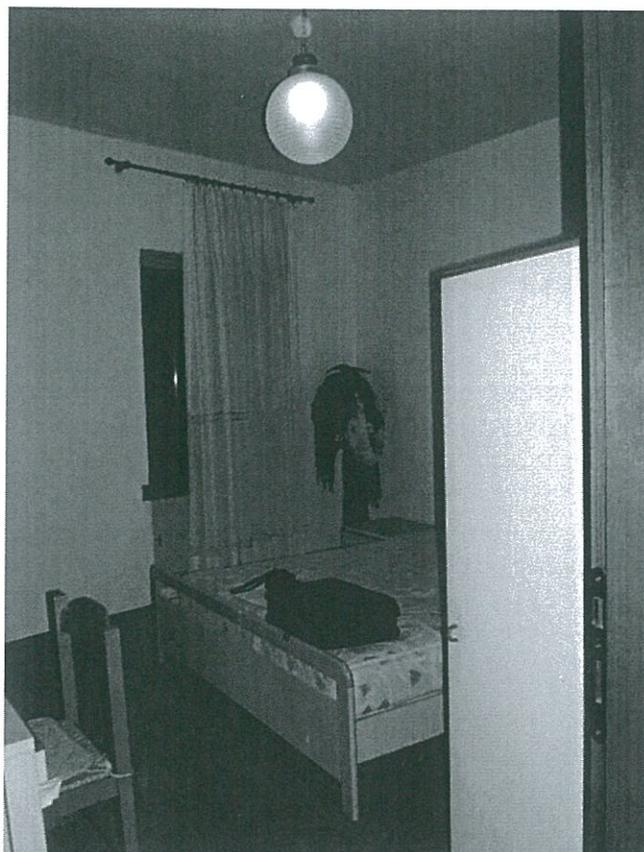
Ingresso 1°P



Bagno 1°P



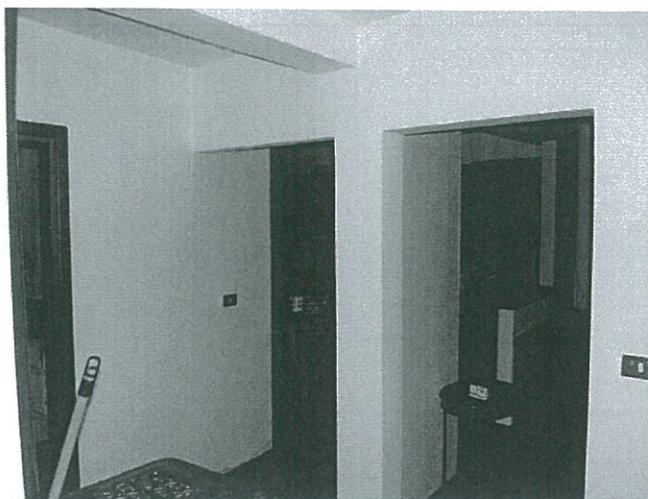
Camera lato ovest strada 1°P



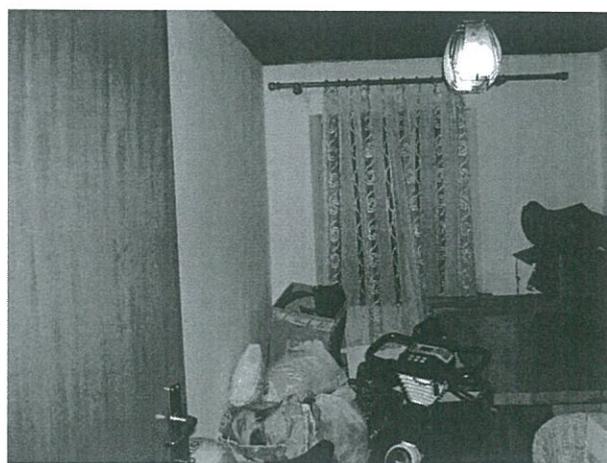
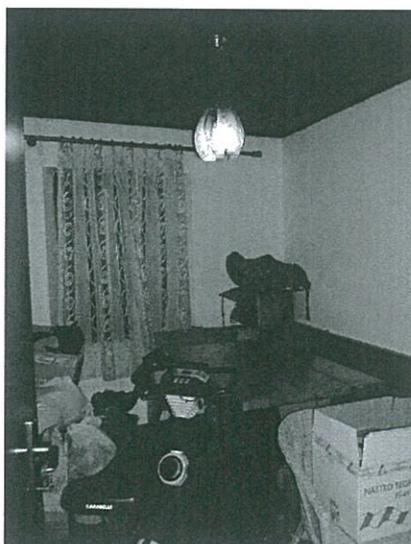
Camera lato est, retro 1°P



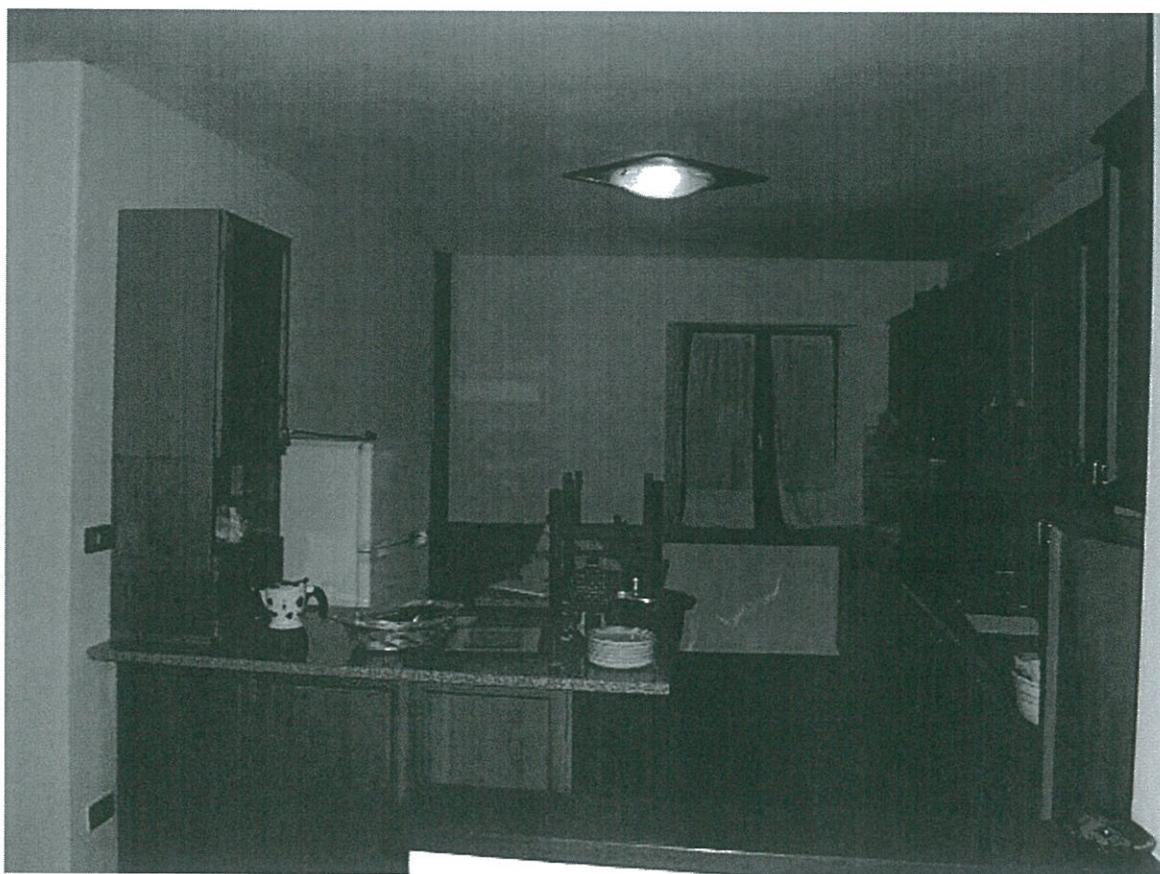
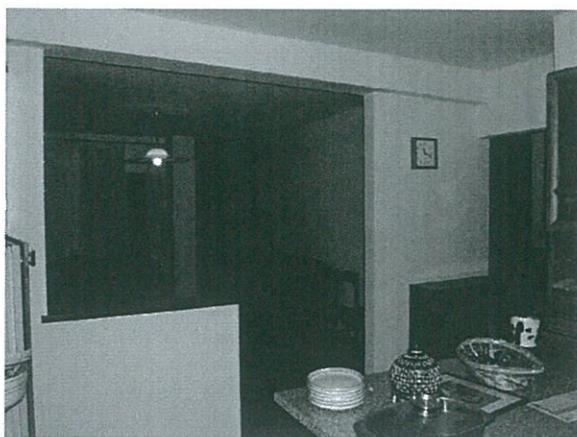
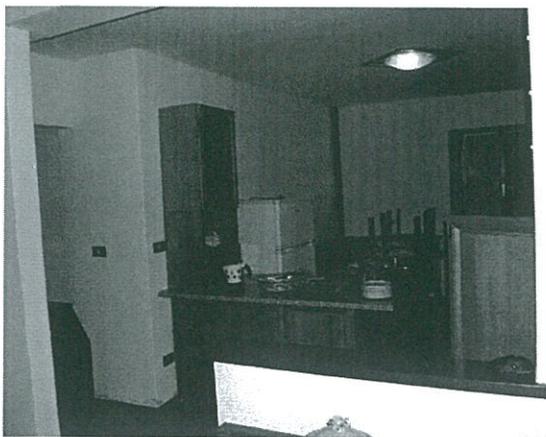
Disimpegno 1°P vano scala al 2°P



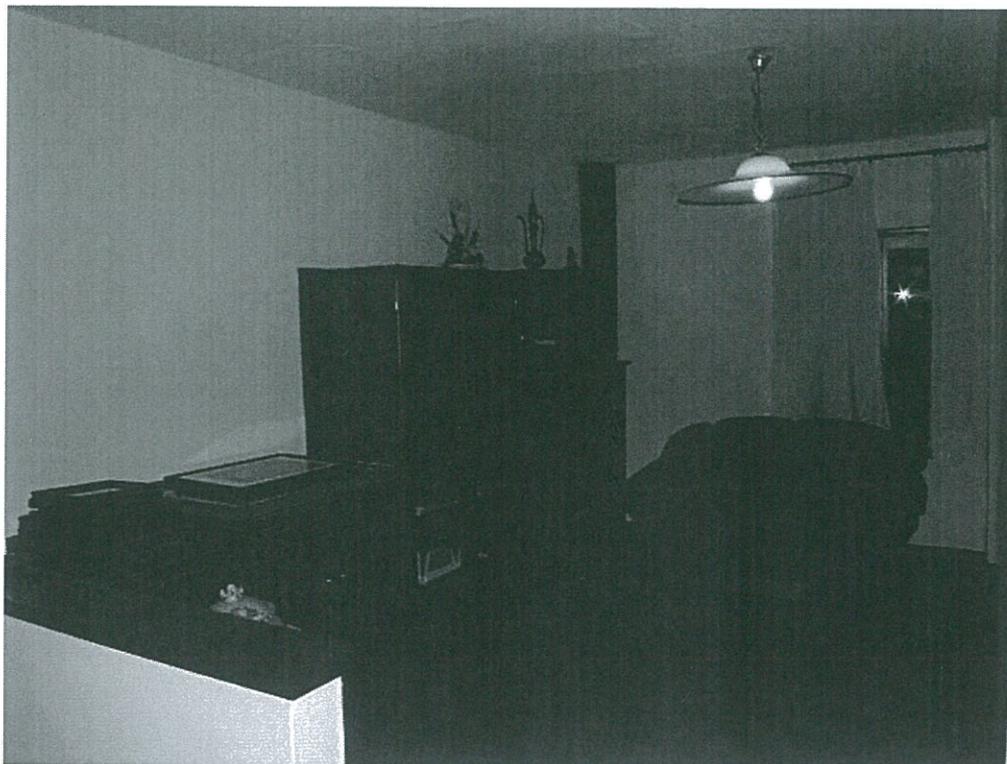
Ripostiglio 1°P



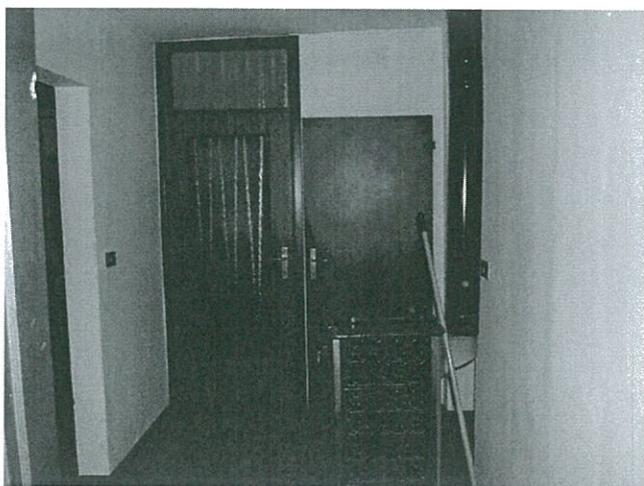
Cucina 1°P



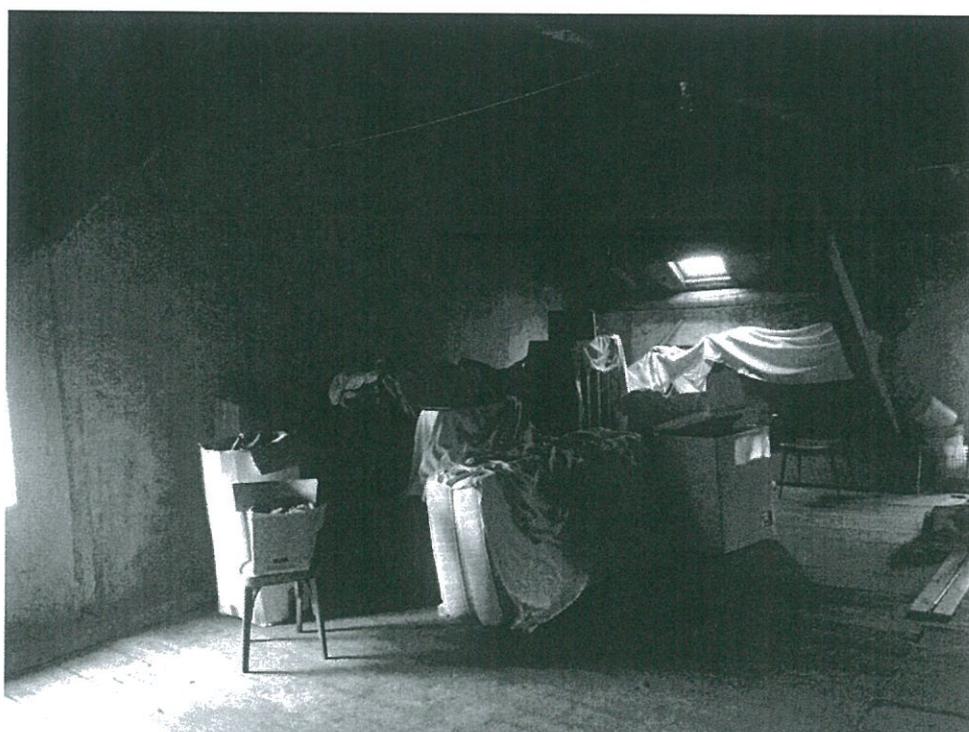
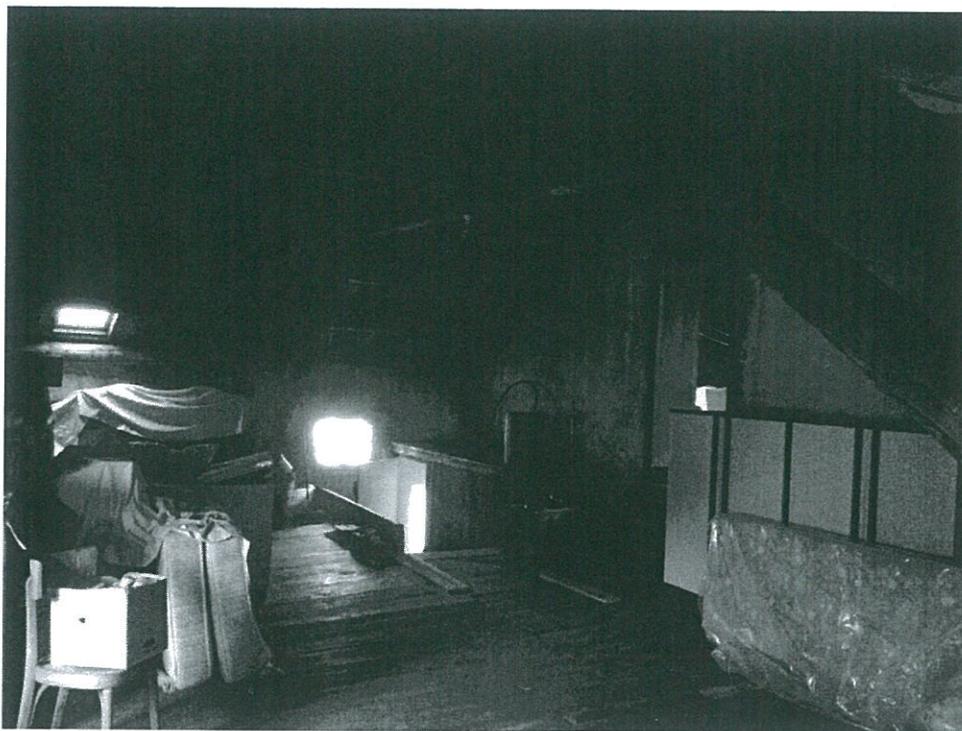
Soggiorno 1°P



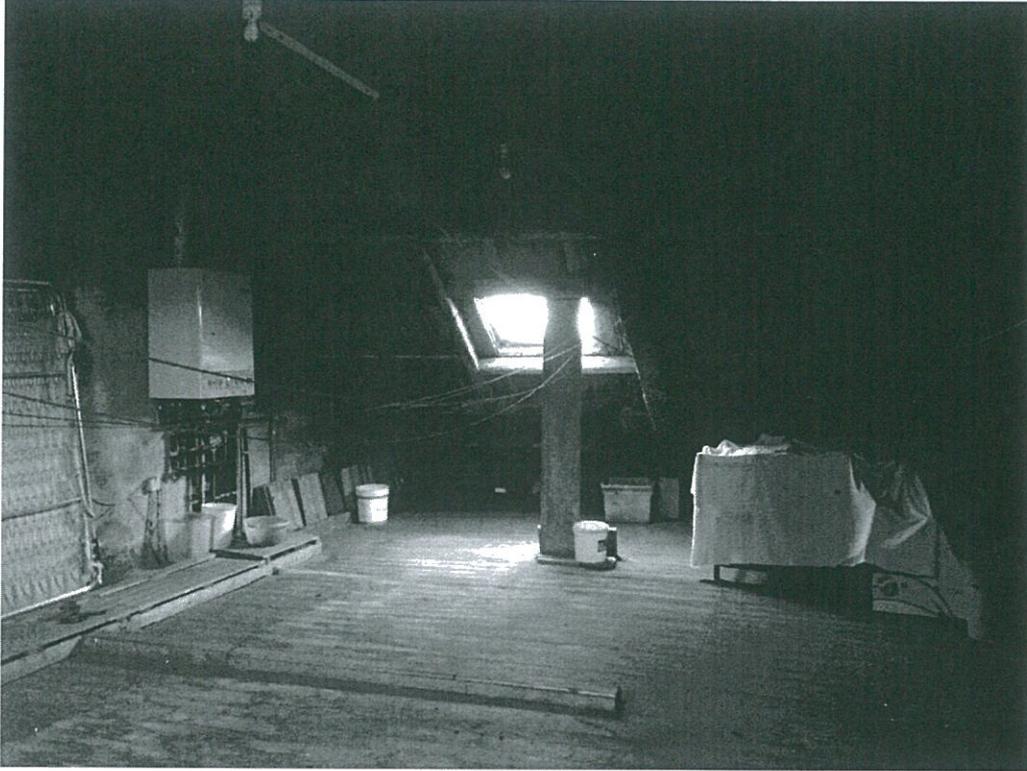
Disimpegno 1°P scala al 2°P e scala che porta a 1 2°P



Soffitta a sinistra 2°P sopra sub 275/2



Soffitta a destra sopra 277/2



**– Quesito N. 3**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI.**

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento:

Catasto Urbano Comune di Ponte Nelle Alpi (BL)

Fg. 31 part. 275, sub 2, A/4, per la quota della piena proprietà, con confini da nord in senso orario, con mappale 274, mappale 278, part. 277 sub 2, Strada Statale 51/via Roma.

Fg. 31 part. 277, sub 2, A/4, per la quota della piena proprietà, con confini da nord in senso orario, con part.275 sub 2, mappale 278, corridoio comune sub 277/4-5, Strada Statale 51/via Roma.

La planimetria depositata (ALL. 3) corrisponde allo stato attuale. Si nota una mancata indicazione di porta, che comunque è ininfluente ai fini della consistenza catastale e della valutazione commerciale.

**– Quesito N. 4**

**PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.**

**Descrizione catastale:**

Catasto Urbano Comune di Ponte Nelle Alpi (BL), particelle graffate:

Fg. 31 part. 275, sub 2, A/4, per la quota della piena proprietà, con confini da nord in senso orario, con mappale 274, mappale 278, part. 277 sub 2, Strada Statale 51/via Roma.

Fg. 31 part. 277, sub 2, A/4, per la quota della piena proprietà, con confini da nord in senso orario, con part.275 sub 2, mappale 278, corridoio comune sub 277/4-5, Strada Statale 51/via Roma.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni del Comune di Ponte Nelle Alpi a:

foglio 31 particella 275

Foglio 31 Particella 277.

I beni sopra indicati formano un unico lotto.

**Diritto Venduto:** intera proprietà.

**Ubicazione:** Comune di Ponte Nelle Alpi BL, Via Roma.

**Qualità:** Unico lotto: appartamento civile abitazione sito al primo e secondo piano fuori terra. Complessivamente l'immobile presenta caratteristiche di medie qualità ed è libero.

**Composizione lotto:** appartamento con vani catastali nr. 6, superficie catastale di mq. 177,00, appartamento sito al piano primo e secondo. Composto al piano primo da: ingresso, bagno, due camere, disimpegno, ripostiglio, cucina, soggiorno. Al 2° piano composto da due ampi vani uso soffitta/sottotetto.

Con confini da nord in senso orario, con part.275 sub 2, mappale 278, corridoio comune sub 277/4, Strada Statale 51/via Roma.

**Provenienza:** I beni provengono a seguito di compravendita Notaio S. Stivanello del 27 dicembre 2010 rep. 3599/2490, trascritto a Belluno in data 05 gennaio 2011 nrg. 164 e nrp. 138. (ALL. 14)

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, con deposito del certificato della Conservatoria relativa al Pignoramento degli Immobili del 02/07/2021 RG. 8222 RP 6780, non ha depositato il certificato di stato civile, ha allegato le visure catastali storiche.

Sugli immobili oggetto di perizia vi sono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- Nota di iscrizione contro del 31 ottobre 2012, (ALL. 7). Al nr. Reg. gen. 11820, Reg. part. 1257, Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario. A favore di Banca Popolare di Vicenza Societa' Cooperativa Per Azioni C.F. 00204010243. Relativa gli immobili: in Comune di Ponte Nelle Alpi Via Roma, Fg. 31 part. 275 sub 2; A/4, Fg. 31 part. 277 sub 2, A/4; Piano T-1-2.

- Nota di trascrizione contro, Verbale di Pignoramento immobili del 02/07/2021. (ALL.8) Al nr. Reg. gen. 8222, Reg. part. 6780. A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA C.F. 05828330638, relativa gli immobili: in Comune di Ponte Nelle Alpi Via Roma, Fg. 31 part. 275 sub 2; A/4, Fg. 31 part. 277 sub 2, A/4; Piano T-1-2. (ALL. 8).

**APE:** non esiste agli atti la certificazione energetica. Si allega APE Attestato di Prestazione Energetica da cui la Classe Energetica risultante per l'immobile è la "F". (ALL. 9)

**Valore di Stima del lotto:** Euro 139.687,00.

**– Quesito N. 5**

**RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.**

I beni pignorati corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

Le quota dell'intero di proprietà all'Esecutato è pervenuta con atto pubblico notarile di compravendita del 27/12/2010, rep. 3599/2490 notaio S. Stivanello, trascritto a Belluno in data in data 05 gennaio 2011 nrg. 164 e nrp. 138. (ALL. 14)

**– Quesito N. 6**

**REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.**

A seguito di sopralluogo e di accesso agli atti depositati presso il Comune di Ponte Nelle Alpi, il sottoscritto ha verificato la regolarità edilizia degli immobili oggetto di perizia, valutando i relativi fascicoli.

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

Esistono dall'accesso agli atti:

Autorizzazione Edilizia per la esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione per il rifacimento del manto di copertura in data 17/06/1983 prot. nr. 2065/UTA ( ALL. 12) relativa al mappale 275.

Una DIA Denuncia di Inizio Attività del 10/02/2006 prot. nr. 1690 (ALL. 13) , per i mappali 275/276 per la manutenzione straordinaria delle facciate. Con fine lavori in data 21/07/2006 prot. 9289.

Non vi sono dichiarazioni di agibilità.

E' stato richiesto il CDU (ALL. 10) che colloca il fabbricato e l'area cui il mappale 275 e 277 in zona territoriale omogenea A con grado di protezione 3.

**– Quesito N. 7**

**STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.**

Gli immobili pignorati sono di proprietà dell'Esecutato, occupati dallo stesso, e liberi.

**– Quesito N. 8**

**VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

Non esistono vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

**– Quesito N. 9**

**VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

**– Quesito N. 10**

**ESISTENZA DI PESI E ONERI DI LTRO TIPO.**

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censi, livelli o usi civici.

**– Quesito N. 11**

**SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

Non vi sono spese condominiali.

**– Quesito N. 12**

**VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.**

Il valore di mercato degli immobili, viene indicato seguendo gli standard di valutazione internazionali, in particolare utilizzando il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, con il metodo del confronto del costo Market Comparison Approach (MCA). Sono stati utilizzati i dati disponibili cui l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del 1° semestre 2021 (che inserisce l'edificio in Zona B1 fascia Centrale), e dati ricavati da emeroteche virtuali con accesso da internet delle agenzie immobiliari, che analizzano il mercato immobiliare locale, per tipologie di appartamento della stessa consistenza di quello oggetto di stima. La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche ubicati nell'area di interesse.

Per la determinazione della consistenza degli immobili si è fatto riferimento al DPR 138/1998, ottenendo una superficie commerciale complessiva di mq. 187.50 per l'appartamento A/4.

Per il dato OMI si è rilevato ed assegnato un valore medio di mercato ordinario, che per immobili residenziali per tipo abitazione civile aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelli in esame viene attribuito il valore unitario di 875,00 €/mq.

Per il valore indicato sui siti Internet, si sono presi e comparati i valori al metro di altri due campioni: il primo pari a 150 mq pari a 833,00 €/mq., il secondo pari a 116 mq pari a 905 €/mq. Determinando poi il valore medio per unità di consistenza dei valori sopra richiamati pari a €/mq 871,00.

Valore che si considera congruo verificato che con la media del prezzo richiesta per gli immobili residenziali nella zona è pari a 921 €/mq.

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile, vetustà, dislocazione delle unità immobiliari si è ritenuto di utilizzare un coefficiente correttivo, peggiorativo, del 5 %. Inoltre si è applicato al prezzo così ricavato, una ulteriore riduzione del 10% al fine di rendere competitivo e comparabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Da questa analisi si è individuato per l'immobile in oggetto un valore di mercato unitario di:

€/mq  $871,00 \times 0,95 \times 0,90 = 744,71$  €/mq che si arrotonda a 745,00 €/mq.

Pertanto, il valore commerciale per quanto riguarda la unità immobiliare composta dal sub 275 sub 2 e 277 sub 2, appartamento A4, ammonta a mq.  $187,50 \times 745,00$  €/mq = €. 139.687,50 che si arrotonda a €. 139.687,00. (euro centotrentanovemilaseicentottantasette/00)

**Il valore complessivo dell'intero Lotto ammonta ad €. 139.687,00 (euro centotrentanovemilaseicentottantasette/00)**

**– Quesito N. 13**

**VALUTAZIONE DELLA QUOTA.**

Il lotto è unico e quindi non vi sono altre quote da valutare.

**– Quesito N. 14**

**ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.**

Sono stati reperiti le seguenti certificazioni.

Residenza anagrafica storico dell'Esecutato alla data attuale di \_\_\_\_\_ (ALL. 5)

Stato civile Esecutato: \_\_\_\_\_ (ALL. 6).

#### ELENCO ALLEGATI

- 1) Visura storica Comune di Ponte Nelle Alpi fg. 31 part. 275 sub. 2, fg. 31 part. 277 sub 2.
- 2) Elaborato Planimetrico
- 3) Planimetrie catastali Comune di Ponte Nelle Alpi fg. 31 part. 275 sub. 2, fg. 31 part. 277 sub 2.
- 4) Estratto Catastale 1/2000
- 5) ~~Certificato di residenza storico-Esecutato.~~
- 6) ~~Certificato Stato Civile Esecutato.~~
- 7) Nota di iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
- 8) Nota di trascrizione pignoramento immobiliare.
- 9) APE Attestato di Prestazione Energetica
- 10) CDU Certificato di Destinazione Urbanistica
- 11) Fotografie Edificio
- 12) Autorizzazione Edilizia 1983 prot. nr. 2065
- 13) DIA Denuncia Inizio Attività 2006 prot. nr. 1690
- 14) Atto di Provenienza immobile

La presente perizia è composta da 22 pagine oltre gli Allegati.

Feltre, 19 gennaio 2022

Il C.T.U.

arch. Sandro Castellari

Elaborato a firma digitale