

**TRIBUNALE ORDINARIO
BELLUNO**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

95/2016

PROCEDURA PROMOSSA

DEBITORE

GIUDICE
Dr. Fabio SANTORO

CUSTODE

.....

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

*Tecnico incaricato: Geom. Claudio FAORO
Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Belluno al Nr. 822
Iscritto all'albo dei Consulenti del Tribunale di Belluno al Nr. 80
C.F. FRACLD64R26A443A*

*Con studio in Arsiè (BL) – Via Crociera nr. 12
Tel.: 0439 59084
Cel.: 333 7413 749
Fax: 0439 1990164
Email: claudio.faoro@geopec.com*

Arsiè, lì 06 Giugno 2017

Giudice Dr. Fabio SANTORO
Perito: Geom. Claudio FAORO



RELAZIONE DI STIMA

Prossima udienza: 18/07/2017

A seguito del mandato conferitomi dal Giudice Esecutore Dr. Fabio Santoro, a mezzo decreto in data 02/03/2017, quale perito estimatore dell'esecuzione immobiliare nr. 95/2016, io sottoscritto Geom. Claudio Faoro, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Belluno al n. 822, e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Belluno al n. 80, ho prestato giuramento presso la Cancelleria del Tribunale di Belluno il giorno 09/03/2017, ed ho proceduto agli opportuni accertamenti e sopralluoghi finalizzati all'espletamento dell'incarico.

SOPRALLUOGO

Lo scrivente ha inviato in data 05/04/2017 tramite lettera raccomandata A/R al debitore Sig. Omissis presso l'indirizzo di residenza così come comunicato al sottoscritto dal Comune di [redacted] (Vedi Allegati 14) la nomina a esperto estimatore dell'esecuzione immobiliare, contemporaneamente ha fissato per il giorno 20/04/2016 alle ore 9,00, presso i beni pignorati l'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno stabilito, alla ora prefissata, mi sono recato sui luoghi di causa, alla presenza continua del Sig. Omissis (genitore del debitore), ho proceduto alle operazioni peritali consistenti in:

- verifica delle condizioni di manutenzione, il grado di finitura e di conservazione degli immobili pignorati;
- riprese fotografiche interne ed esterne dei locali;
- confronto diretto tra le planimetrie catastali e la situazione di fatto;
- rilievo a campione delle misure ritenute maggiormente significative dei locali (Vedi Allegato 02).

Giudice Dr. Fabio SANTORO
Perito: Geom. Claudio FAORO



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE – LOTTO UNICO

Procedura Esec. Imm. n. 95/2016 R.G., Giudice dott. Fabio SANTORO promossa da:

Contro

Diritto: (cfr. pag. 4) piena proprietà per la quota di 1/1;

Bene: (cfr. pag. 6.) edificio di interesse storico (villa veneta) con scoperto di pertinenza);

Ubicazione: (cfr. pag. 5) Comune di Santa Giustina (BL), Via Lodi nr. 3-5;

Stato: (cfr. pag. 10) Pessimo;

Dati Catastali attuali: (cfr. pag. 10-11) COMUNE DI SANTA GIUSTINA (BL)

- C.F. – Fg. 25 P.IIa 219, sub. 2, Cat. A/6, Cl. U, Cons. 10 vani, Sup. Cat. 449 mq. Ren. €. 129,11, Via Lodi nr. 5, piano T-1-2-3;
- C.F. – Fg. 25 P.IIa 732, sub. 5, Cat. Area Urbana, Cons. 5 mq. Ren. €. --, Via Lodi nr. 3, piano T;
- C.T. – Fg. 25 P.IIa 710, Prato Arb., 2. U, Are 0,55i, R.D. €. 0,24, R.A. €. 0,13;

Differenze rispetto al pignoramento: (cfr. pag. 3) Nessuna;

Situazione urbanistico/edilizia: (cfr. pag. 13-14) Si;

Valore di Stima: (cfr. pag. 20) €. 130.000,00 (euro centotrentamila/00);

Valore mutuo: (cfr. pag. 15) €. 240.000,00 (euro duecentoquarantamila/00);

Pubblicità: (cfr. pag. ...) Pubblicità immobiliare su siti specializzati (es. Subito.it);

Occupazione: (cfr. pag. 14) Libero;

Titolo di occupazione: (cfr. pag. ...) --;

Oneri: (cfr. pag. 16) no;

APE: (cfr. pag. 10) no;

Problemi: (cfr. pag. ...) --;



2. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

2.1 Diritti reali:

- piena proprietà;
- [redacted], nato a [redacted] il [redacted]

2.2 Beni pignorati:

COMUNE di Santa Giustina (BL) – CF -

- Foglio 25 p.IIa 219 sub. 2;
- Foglio 25 p.IIa 732 sub. 5;

COMUNE di Santa Giustina (BL) – CT -

- Foglio 25 p.IIa 710;

2.3 Individuazione dei beni:

I beni oggetto di pignoramento, identificati sulla mappa catastale come Fg. 25 p.IIe 219, 732, 710 di Santa Giustina (BL) sono esattamente quelli ritrattati nella foto satellitare che si allega e che risulta sovrapposta alla mappa stessa (*Vedi Allegati 03*).



Ortofoto da Google Earth – Santa Giustina (BL)



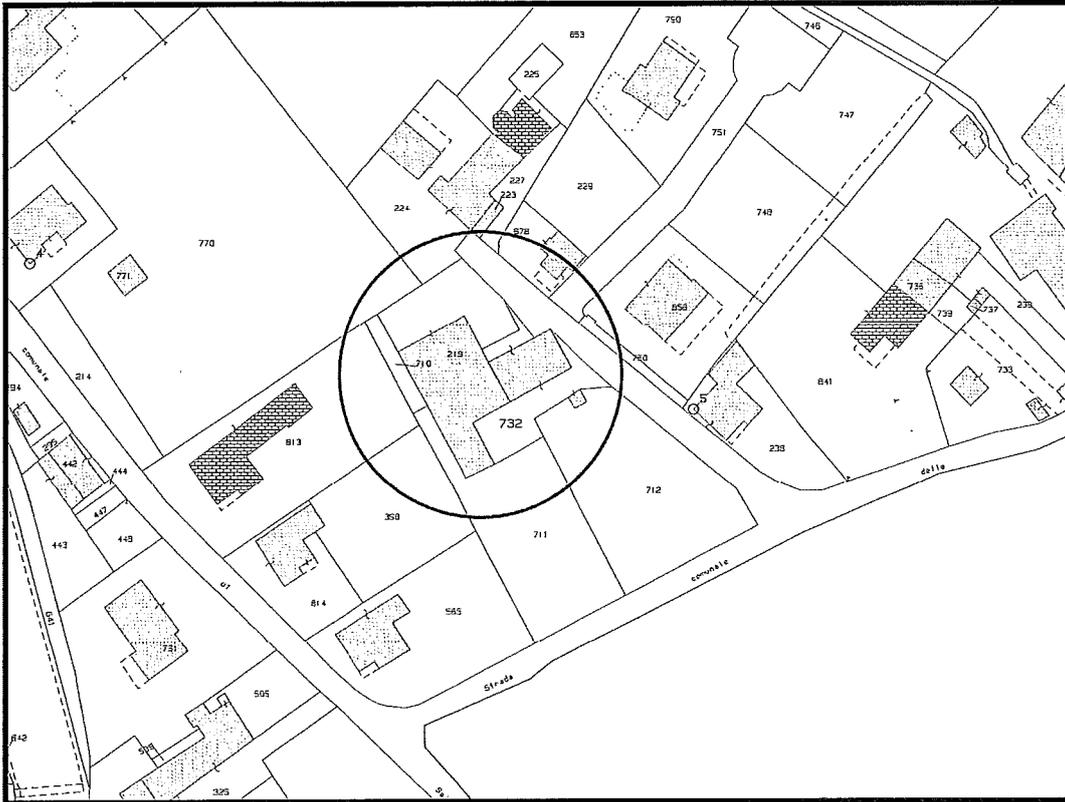
Ortofoto da Google Earth – Santa Giustina – Via Lodi

Giudice Dr. Fabio SANTORO
Perito: Geom. Claudio FAORO



2.4 Confini

- I terreni su cui insiste il fabbricato all'interno del quale è compreso il bene immobile identificato con la particella 219 del foglio 25, nonché il terreno identificato con la particella n. 710 e l'area scoperta identificata con la particella n. 732 confinano:
 - a nord con le p.lle 770 e 224;
 - a est con la Strada Comunale;
 - a sud con le p.lle 712 e 711;
 - a ovest con la p.lla 813, tutte appartenenti al medesimo foglio, salvo altri e più precisi (Vedi Allegati 04).



Estratto di mappa del Fg. 25 di Santa Giustina (BL)

- L'immobile pignorato particella 219 sub 2, al piano terra primo e secondo, confina a nord, est e ovest con prospetto su scoperto, a sud con appartamento sub. 1 (Vedi Allegato 06);

2.5 Formazione dei Lotti

Considerato lo stato dell'immobile (in precarie condizioni statiche e di manutenzione, privo di impianti), le caratteristiche, l'impostazione strutturale, la destinazione d'uso "villa veneta" sottoposta a vincolo storico artistico, si ritiene NON economicamente vantaggiosa una sua divisione in lotti distinti.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

3.1 Descrizione della zona

I beni immobili oggetto di stima si trovano in Comune di Santa Giustina (BL) nella frazione di Salzan, Via Lodi ai nr. 3-5 nelle immediate vicinanze del centro del centro comunale.

Giudice Dr. Fabio SANTORO
Perito: Geom. Claudio FAORO



Situato interamente nella destra orografica del fiume Piave ne costituisce il confine meridionale, il comune di Santa Giustina è posto nel baricentro ideale dell'ampia valle del Piave, equidistante dai due principali comuni della provincia, Feltre e Belluno, collegato ad essi dalla strada statale n. 50. A Occidente il territorio è delimitato dal torrente Salmenega, e a Oriente è ancora un altro fiume a segnare i confini, il fiume Cordevole che proprio su questo territorio si immette nel fiume Piave costituendone il principale affluente. Il territorio è caratterizzato da un esteso e variegato paesaggio di campagne pianeggianti e colline prima di spingersi alle pendici delle vette dolomitiche del Monte Pizzocco (2186 m), il Monte Tre Pietre (1965 m) e il Monte Palmà (1484 m) al confine settentrionale. Sul livello del mare il punto più basso viene toccato a 280 metri. Il più alto è posto a 2186 metri.

Coordinate	<u>46°05'N 12°02'E</u> <u>46.083333°N 12.033333°E</u> <u>Coordinate: 46°05'N 12°02'E</u> <u>46.083333°N 12.033333°E</u> (Mappa)
Altitudine	306 <u>m s.l.m.</u>
Superficie	35,92 <u>km²</u>
Abitanti	6 807 (31-12-2015)
Densità	189,5 ab./ <u>km²</u>
Frazioni	Bivai, Callibago, Campel, Campo, Carfai, Casabellata, Cassol, Castel, Cergnai, Coldiferro, Colvago, al Cristo, Dussano, Fant, Formegan, Fornaci, Gravazze, Ignan, Lasserai, Marianne, Mas, Meano, Morzanch, Piovena, Salmenega, Salzan, San Martino, Santa Libera, Santa Margherita, San Vittore Veses, Sartena, Villa di Pria, Volpere
Comuni Confinanti	<u>Cesiomaggiore, Lentiai, Mel, San Gregorio nelle Alpi, Sedico, Sospirolo</u>

3.2 Descrizione immobile

Costituiscono oggetto della presente perizia di stima i beni immobili consistenti in:

- n.1 edificio di interesse storico artistico (villa veneta) con annessa corte di pertinenza a nord (part. 219 sub. 2);
- scoperto a est (part. 732 sub. 5 di mq. 5) e a ovest del suddetto edificio (part. 710 di mq. 55).

La parte "abitativa" risulta vincolata dalla Sovrintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Veneto Orientale considerata "edificio di interesse storico". Orientata a nord, ripropone lo schema originale delle antiche ville venete risalenti al 700. La facciata principale risulta in parte conservata, mentre quelle laterali est ed ovest versano in precario stato di conservazione. A sud l'edificio è in aderenza con altro fabbricato (particella 732).

L'edificio, si sviluppa su tre piani fuori terra ad altezze regolari e una parte abitabile sulla parte sottotetto con volumi ridotti rispetto ai piani sottostanti.



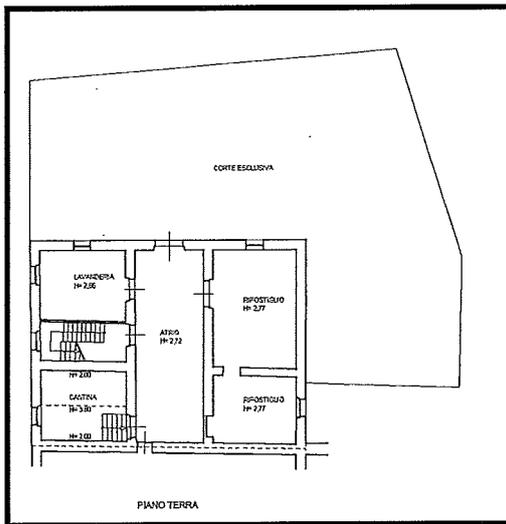


Vista prospetto nord



Vista prospetto nord

La struttura portante in pietra e mattoni pieni evidenzia inesorabilmente i segni di una mancata opera di manutenzione costante del fabbricato, i solai ed il tetto sono costituiti da strutture portanti in legno. Gli infissi originariamente in legno sono pressoché assenti e/o in condizioni precarie, gli impianti sono assenti, non è presente alcun locale destinato a bagno. L'ingresso dell'edificio è posto al piano terra, a Nord sul prospetto principale.



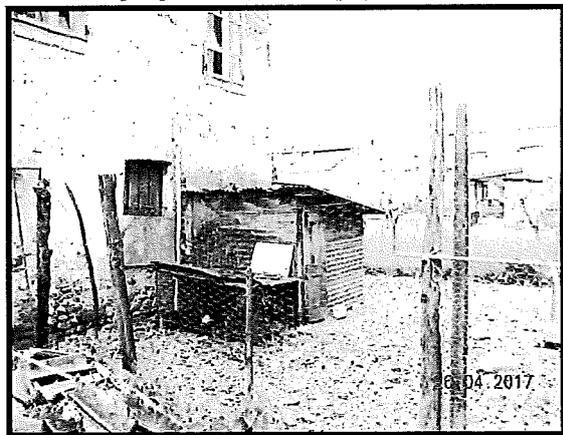
Planimetria Catastale



Vista prospetto est (struttura prefabbr.)



Corte esterna



Corte esterna pollaio

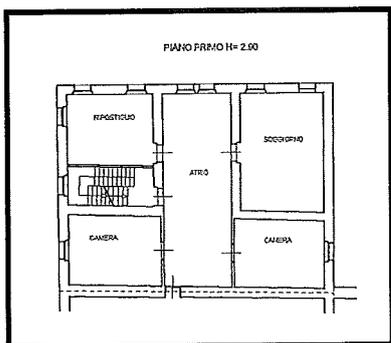
Il piano terra è costituito da un grande atrio centrale e da quattro locali accessori (cantine, ripostigli)



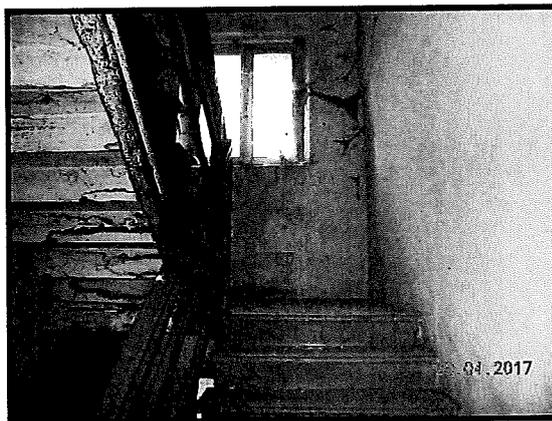
etc.), le finiture sono di scarso valore e pregio, mentre lo stato di conservazione risulta scadente con insufficiente salubrità degli ambienti.

L'altezza interna dei locali varia da cm. 266 a cm. 380.

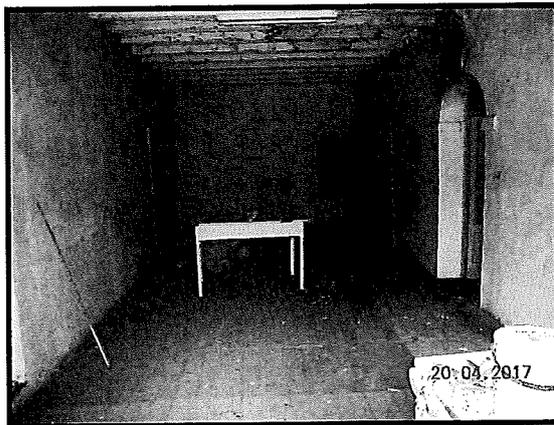
Si completa all'esterno con una corte esclusiva (lato nord-est) mantenuto a prato per la quasi totalità mentre un parte viene adibita a pollaio interamente recintato sul quale è presente un piccolo riparo in legno di dimensioni pari a c.a. mt. 2x2. Sul lato est è presente una struttura prefabbricata in ferro aperta sui lati per ricovero automezzi (c.a. mt. 7x4x5.50 non autorizzata) appoggiata semplicemente al terreno e tirantata con nr. 3 barre orizzontali alte che la fissano al fabbricato map. 732..



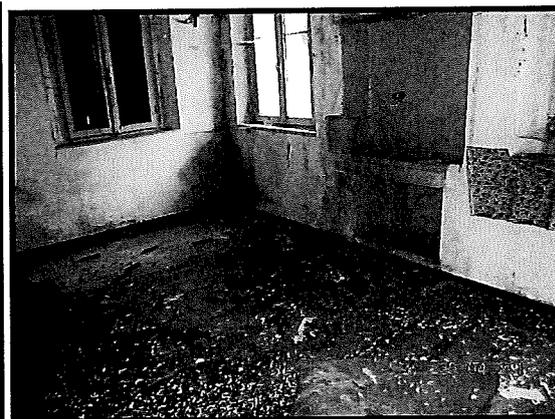
Planimetria Catastale



Scala interna in legno



Androne Centrale



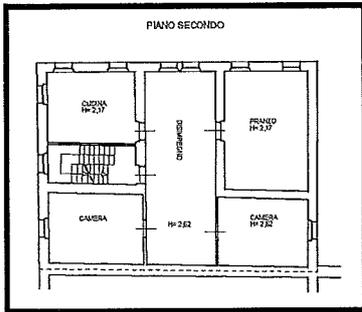
"cucina ripostiglio"

Una scala interna in legno in precarie condizioni posta centralmente collega verticalmente l'intero edificio.

Il piano primo è costituito da un ampio androne centrale che ai lati divide quattro locali presumibilmente destinati alla parte abitativa, le finiture e i particolari non sono importanti, lo stato di conservazione risulta insufficiente così come la salubrità degli ambienti.

L'altezza interna dei locali è di cm. 290.





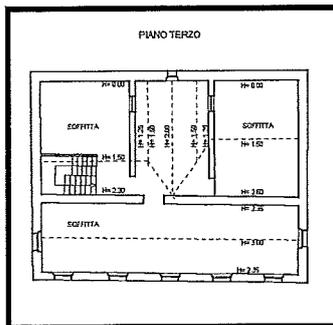
Planimetria Catastale



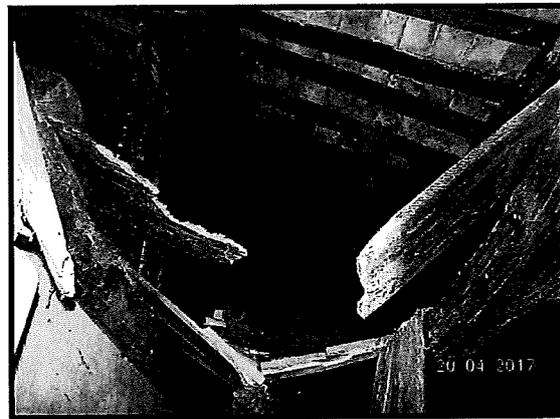
Particolare pavimento e "bifora"

Il piano secondo presenta lo stesso schema dei piani inferiori, le finiture e i particolari in questo caso risultano interessanti (pavimentato in parte in cotto e bifora) lo stato di conservazione risulta insufficiente così come la salubrità degli ambienti.

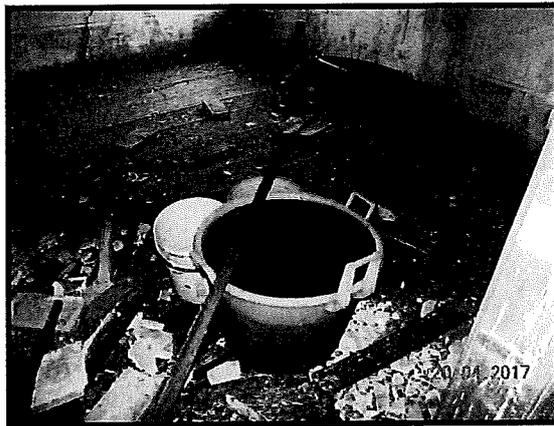
L'altezza interna dei locali varia da cm. 217 a cm. 262.



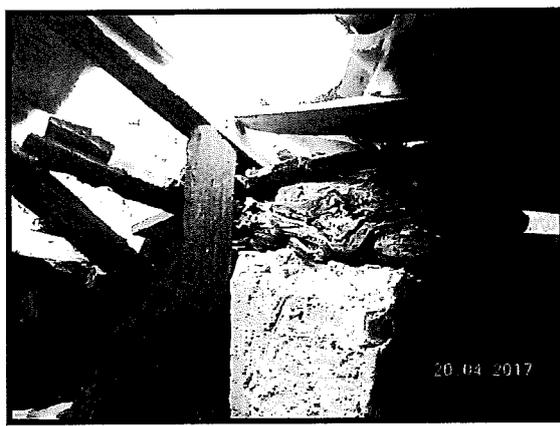
Planimetria Catastale



Particolare copertura

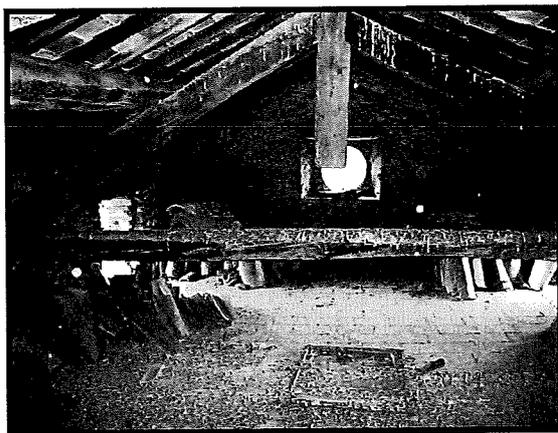


Infiltrazioni di Acqua piovana

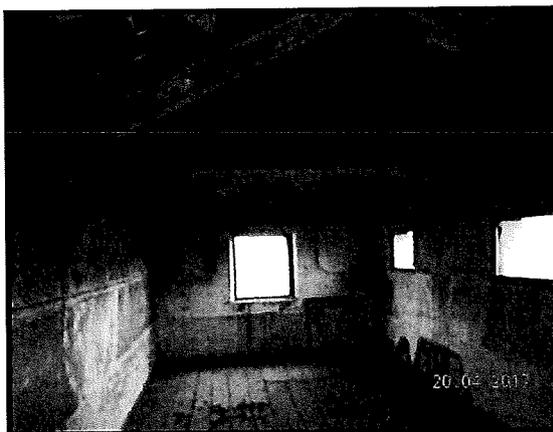


Falla della copertura





Soffitta e Copertura centrale



Soffitta e Copertura sud

Il piano terzo adibito principalmente a soffitta presenta una parte ridotta potenzialmente abitabile interamente pavimentata in cotto. Lo stato di conservazione risulta oltremodo compromesso con una situazione riscontrata estremamente peggiorata rispetto al precedente sopralluogo dello scrivente risalente al febbraio 2012 (rif. Ctu nr. 105/2011) in particolare la copertura (lato nord) appare in pessimo stato conservativo con travi fortemente degradate, ammuffite, tarlate, si nota una discreta falla sulla copertura dovuta ad un parziale crollo della struttura portante. Le continue infiltrazioni di acque meteoriche hanno gravemente danneggiato i solai del pavimento in legno del piano nonché i sottostanti: Al fine di prevenire ulteriori danni non escluso il crollo dell'intero fabbricato, si ritiene necessario un urgente intervento edilizio di ristrutturazione e consolidamento. L'altezza interna dei locali varia da cm. 0 a cm. 300.

Nel complesso l'edificio sicuramente di pregio si trova in **pessimo** stato conservativo e di manutenzione, totalmente inagibile, alcune parti strutturali ed interne risultano irrimediabilmente danneggiate e compromesse (tetto, solai, murature). Necessita pertanto di un **urgente e radicale intervento conservativo o di ristrutturazione globale**.

Lo stato rilevato corrisponde alle planimetrie catastali depositate.

4. APE (attestato di prestazione energetica)

Non è presente agli atti e nei documenti consultati un A.P.E. relativo al fabbricato pignorato.

Il fabbricato in questione rientra tra gli edifici inagibili o comunque non utilizzabili in nessun modo e che, come tale, non comporta un consumo energetico (fabbricato in disuso, inagibile o comunque non utilizzato né utilizzabile, senza impianti);

Le LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA, nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012 hanno espressamente escluso l'obbligo della certificazione energetica solo per i ruderi, ossia per quei manufatti destinati alla demolizione, in quanto non suscettibili, neppure, di essere recuperati; ma è altrettanto vero che per un fabbricato che non può essere utilizzato in alcun modo per l'uso cui è destinato, se non previ radicali interventi di ristrutturazione e risanamento e per il quale non si pone nemmeno un problema di consumo energetico, la dotazione dell'attestato di prestazione energetica appare infatti del tutto superflua in relazione agli scopi alla stessa riconosciuti dalla Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica.

Per tali motivi si ritiene di non dover produrre l'attestato di prestazione energetica.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

5.1 Identificazione Catastale

Il bene immobile risulta così censito (*Vedi Allegato 05*):

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Giustina (BL);



- **Foglio 25 p.IIIa 219 sub. 2**, cat. A/6, classe U, consistenza 10 vani, Sup. Cat. 449 m² totale escluse area scoperta 424 m², rendita euro 129,11 - Via Lodi n. 5, piano T-1-2-3;
- **Foglio 25 p.IIIa 732 sub. 5**, area urbana, consistenza 5 mq. - Via Lodi n. 3, piano T;
- Al Catasto Terreni del Comune di Santa Giustina (BL);
- **Foglio 25 p.IIIa 710**, Prato arb., classe 2, are 0,55, R.D. euro 0,24, R.A. euro 0,13;

5.2 Storia Catastale

A) Al Catasto Terreni:

L'immobile edificato su terreno identificato p.IIIa 732 Ente Urbano di are 03.40, deriva:

- Tipo mappale del 25/02/2004 protocollo nr. BL0059358 in atti dal 25/02/2004 (Prot. Nr. 59358.1/1999);
- Dati derivanti da impianto meccanografico del 05/02/1977;

L'immobile edificato su terreno identificato p.IIIa 219 Ente Urbano di are 05.80, deriva:

- Tipo mappale del 15/02/2012 protocollo nr. BL0019672 in atti dal 15/02/2012 presentato il 14/02/2012 (Prot. Nr. 19672.1/2012);
- Dati derivanti da impianto meccanografico del 05/02/1977;

L'immobile edificato su terreno identificato p.IIIa 219 Ente Urbano di are 05.80, deriva:

- Tipo mappale del 15/02/2012 protocollo nr. BL0019672 in atti dal 15/02/2012 presentato il 14/02/2012 (Prot. Nr. 19672.1/2012);
- Dati derivanti da impianto meccanografico del 05/02/1977;

Il terreno identificato Fg. 25 p.IIIa 710 di are 00.55, deriva:

- Tipo di Frazionamento (p.IIIa 396) del 09/01/1999 in atti dal 11/01/1999 (Prot. Nr. 19672.1/2012);
- Dati derivanti da impianto meccanografico del 05/02/1977;

B) Al Catasto Fabbricati (Vedi Allegati 05);

Relativamente all'unità immobiliare identificata al fg. 25 p.IIIa 219 sub. 2.

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento dati di superficie;
- Variazione del 18/02/2013 protocollo nr. BL0035236 – di classamento in atti dal 18/02/2013 (Prot. Nr. 22461.1/2013);
- Variazione del 17/02/2012 protocollo nr. BL0020591 – diversa distribuzione spazi interni in atti dal 17/02/2012 (Prot. Nr. 1224.1/2012);
- Variazione del 26/09/2003 protocollo nr. 151159 – di toponomastica in atti dal 26/09/2003 (Prot. Nr. 26336.1/2003);
- Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario;
- Dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987;

Relativamente all'unità immobiliare identificata al fg. 25 p.IIIa 732 sub. 5.

- Variazione del 26/09/2003 protocollo nr. 150605 – di toponomastica in atti dal 26/09/2003 (Prot. Nr. 25914.1/2003);
- Variazione del 11/05/1999 – costituzione in atti dal 11/05/1999 (prot. Nr. 1888.1/1999);

5.3 Corrispondenza Catastale

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione R.G. 10120 R.P. 7826 del 21/09/2016, nonché nell'atto di acquisto di cui al rogito del Notaio [REDACTED] (BL) del 18/05/1999 Rep. 40822, corrispondono a quanto catastalmente censito.

5.4 Difformità Catastale

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio del Territorio di Belluno in data 03/05/2017, l'immobile



pignorato risulta accatastato per effetto delle seguenti variazioni:

Relativamente all'unità immobiliare identificata al fg. 25 p.Ila 219 sub. 2.

- Variazione del 17/02/2012 protocollo nr. BL0020591 – diversa distribuzione spazi interni in atti dal 17/02/2012 (Prot. Nr. 1224.1/2012);

Relativamente all'unità immobiliare identificata al fg. 25 p.Ila 732 sub. 5.

- Variazione del 11/05/1999 – costituzione in atti dal 11/05/1999 (prot. Nr. 1888.1/1999);

Presso l'Ufficio del Territorio di Belluno sono presenti la planimetrie catastale dei beni immobile pignorati, le stesse sono state prodotte in copia nella relazione relativa al procedimento di Esec. Imm. Nr. 105/2011 depositata dallo scrivente in data 07/03/2013 (a cui si rimanda), *le utilità comuni sono correttamente indicate nell'elaborato planimetrico catastale depositato anch'esso presso l'ufficio e prodotto in copia nella precedente relazione.*

Lo stato rilevato corrisponde alle planimetrie catastali depositate.

DIFFORMITA' RICONTRATE

- NESSUNA

6 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

6.1 NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5956 R.P. 4604 DEL 08/06/1999

ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA TRA VIVI (Vedi Allegato nr. 02 Ctu nr. 105/2011)

Atto di donazione di cui al rogito del Notaio [redacted] di [redacted] in data 18/05/1999 Rep. 40822, con cui:

- [redacted], nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted]
- [redacted], nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted]

donano a:

- [redacted], nato [redacted] ([redacted]) il [redacted]

che accetta, le seguenti unità immobiliari:

Comune di SANTA GIUSTINA (BL), N.C.E.U.

- FG. 25, particella 219, sub. 2, Via Salzan – Piano T1 cat A/6 cl. U vani 6, rendita L. 150'000;
- FG. 25, particella 732, sub. 5, Via Lodi n. 3 – Piano T – area urbana di mq. 5;

Comune di SANTA GIUSTINA (BL), N.C.T.

- FG. 25, particella 710, pr. ar. 2 – Ha 0,00,55 – RDL 467 RAL 247.

6.2 NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 3016 R.P. 2703 DEL 20/04/1983

ATTO DI VENDITA - ATTO TRA VIVI

Atto di vendita di cui al rogito del Notaio [redacted] di [redacted] in data 22/03/1983 Rep. 8603/4468 registrato a Belluno (BL) il 11/04/1983 al nr. 1202 Serie 1 con cui;

- [redacted], nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted]
- [redacted], nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted]

Vendono:

- [redacted], nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted]
- [redacted], nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted]

Comune di SANTA GIUSTINA (BL), N.C.T.



- Fg. 25, particella 219;
- Fg. 25, particella 220 (ora 732);
- Fg. 25, particella 230;
- Fg. 25, particella 396 (ora 710);

7 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

7.1 *Destinazione urbanistica*

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono, ai sensi del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di Santa Giustina (BL), in ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE (sigla "E/50") con le prescrizioni previste dall'art. 4 delle Norme Urbanistico Edilizie "B" (residenziali) comparto "B/E4" (Allegato 14).

Art. 4 ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE (sigle "E" - "Es")

Sono indicate col contorno giallo e la sigla nelle tavole di azionamento del PRG

Per le zone contrassegnate dalla sigla "E" è prevista una tipologia edilizia a blocco isolato e la fabbricazione è soggetta alle seguenti norme:

indice di fabbricabilità (o densità edilizia fondiaria)	1.5
altezza massima	9.50 m.
area coperta (o indice di copertura)	20%
distanza dalle strade principali	6.00 m.
distacchi dai confini interni	5.00 m.
distacchi tra fabbricati	10.00 m.

Per le zone contrassegnate dalla sigla "Es" è prevista una tipologia edilizia a schiera e la fabbricazione è subordinata all'esistenza di una lottizzazione approvata, con il rispetto delle seguenti norme:

indice di fabbricabilità	1.8
altezza massima	9.5 m.
area coperta	25%
distanza dalle strade principali	6.00 m.
distacchi tra pareti finestrate di edifici fronteggianti	10.00 m.

Nelle tavole di Azionamento sono indicate, con opportuni simboli grafici, le direzioni prescritte per le linee di colmo delle coperture.

Nelle zone contrassegnate dalla sigla "Es" è ammessa anche una tipologia a blocco isolato; la fabbricazione è comunque subordinata all'esistenza di una lottizzazione approvata. In questo caso specifico l'indice di fabbricabilità viene ridotto a 1.5 mc/mq.

7.2 *Procedure amministrative-urbanistiche presenti presso il Comune di Santa Giustina (BL)*

In esito alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Santa Giustina (BL) in data 20/04/2017 sui beni in oggetto, e dall'esame della documentazione che è stata posta a disposizione dello scrivente C.T.U., sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

01. PRATICA EDILIZIA N. 304 del 12/01/1979 (Allegato 08)

Autorizzazione edilizia per lavori di manutenzione straordinaria (sostituzione manto di copertura) a nome di [REDACTED]
Pratica Ed. nr. 304/1978 del 12/01/1979 (prot. n. 5239);

DIFFORMITA' RICONTRATE:

Nessuna difformità riscontrata.

02. PRATICA EDILIZIA N. 32 del 10/03/1981 (Allegato 09)

Autorizzazione edilizia per lavori di manutenzione straordinaria (sostituzione travatura in legno con solaio in latero-cemento) a nome di [REDACTED]



Pratica Ed. nr. 32/1981 del 10/03/1981 (prot. n. 1208);

DIFFORMITA' RISCONTRATE:

Nessuna difformità riscontrata.

03. PRATICA EDILIZIA N. D00/0021 Prot. N. 1318 del 16/02/2000 (Allegato 10)

Concessione edilizia per lavori di ristrutturazione fabbricato di civile abitazione a nome di [REDACTED]

Pratica Ed. nr. D00/0021 del 29/04/2000 (prot. n. 1318/3273);

DIFFORMITA' RISCONTRATE:

Nessuna difformità riscontrata.

Non essendo mai stata data comunicazione di inizio dei lavori di fatto gli stessi come si è potuto constatare in sede di sopralluogo non sono mai iniziati.

Dalle indagini svolte non risulta relativamente all'immobile pignorato alcun certificato di agibilità rilasciato. Trattasi comunque di una vecchia costruzione (ante 1° settembre 1967) sulla quale *non risultano eseguiti interventi edilizi che necessitano di autorizzazioni, concessioni, denunce d'inizio attività, permessi o certificati di agibilità ai sensi delle lettere b) e c) dell'art. 24/2° comma del T.U. sull'edilizia*.

04. MESSA IN SICUREZZA EDIFICIO. (Allegato 11)

- Ordine di messa in sicurezza immobile censito al Fg. 25 mapp. 219 rivolto a:

[REDACTED] (Nr. D04/11 Prot. 568 del 20/01/2011);

- Revoca ordine di messa in sicurezza immobile (Nr. 13 del 24/02/2016 Prot. 214 del 02/03/2016);

8 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Secondo quanto si è potuto verificare alla data del sopralluogo 20/04/2017 (Vedi *Allegato 02*), l'immobile risulta **LIBERO**.

9 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente perito estimatore in data 03/05/2017 presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, sui beni censiti al C.F. e C.T. del Comune di Santa Giustina (BL), al Fg. 25 p.la 219 sub. 2, Fg. 25 p.la 732 sub. 5, Fg. 25 p.la 710 sono risultate le seguenti note di trascrizione ed iscrizione, di seguito riportate in ordine cronologico (Vedi *Allegati 12*).

9.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

01. NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 11959 R.P. 8908 DEL 11/10/2010
ATTO AMMINISTRATIVO COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI

Iscrizione dell'atto amministrativo a favore di:

- MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI con sede a Roma (RM),
Cod. Fisc. 80441740588;

contro

- [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED];
- [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED];
- [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED];

a firma del Ministero per i beni e le attività culturali con sede a Roma (RM) in data 02/01/2001 rep. 1093/2001 per dichiarazione dell'interesse culturale dell'immobile denominato "[REDACTED]" sito in Comune di Santa Giustina (BL) e censito in catasto



al Fg. 25 Mapp. 219-220-396 (ora 219-732-710) con la precisazione che sulla suddetta area insiste un complesso monumentale.

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

01. NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 9700 R.P. 1541 DEL 01/08/2008
IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione volontaria (attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di:

- [redacted] - [redacted] con sede a [redacted]
[redacted], Cod. Fisc. [redacted];
contro

- [redacted], nato [redacted] (BL) il [redacted], C.F. [redacted]

a firma di Notaio [redacted] in data 31/07/2008 Rep. 23330/4713

importo ipoteca: Euro 240.000,00 (Euro duecentoquarantamila,00)

Importo capitale: Euro 150.000,00 (Euro centocinquantamila,00)

Durata: 15 anni

Beni: Comune di Santa Giustina (BL)
N.C.F. Foglio 25 m.n. 219 sub. 2

02. NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7151 R.P. 5385 DEL 24/06/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Pignoramento Immobili derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di:

- [redacted] - [redacted] con sede a [redacted]
[redacted], Cod. Fisc. [redacted]

Contro

- [redacted], nato [redacted] (BL) il [redacted], C.F. [redacted]

A firma di Ufficiale Giudiziario di Belluno in data 03/06/2011 Rep. 291

Beni: Comune di Santa Giustina (BL)

N.C.F. Foglio 25 m.n. 219 sub. 2

N.C.F. Foglio 25 m.n. 732 sub. 5

N.C.T. Foglio 25 m.n. 710

03. NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 4157 R.P. 446 DEL 21/04/2015
IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione giudiziale (attiva) derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 a favore di:

- [redacted] A. con sede a Milano (MI), Cod. Fisc. [redacted]
contro

- [redacted], nato [redacted] (BL) il [redacted], C.F. [redacted]

a firma di [redacted] in data 16/04/2015 Rep. 375/1615/4713

importo ipoteca: Euro 53.019,14 (Euro cinquantatremiladiciannove,14)

Importo capitale: Euro 26.509,57 (Euro ventiseimilacinquecentonove,57)

Beni: Comune di Santa Giustina (BL)
N.C.F. Foglio 25 m.n. 219 sub. 2



**04. NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 10120 R.P. 7826 DEL 21/09/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Pignoramento Immobili derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di:

- [REDACTED] - S.p.a. con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), Cod. Fisc. [REDACTED];

Contro

- [REDACTED], nato [REDACTED] (BL) il [REDACTED], C.F. [REDACTED];

A firma di Ufficiale Giudiziario di Belluno in data 31/08/2016 Rep. 551/2016.

Beni: Comune di Santa Giustina (BL)
N.C.F. Foglio 25 m.n. 219 sub. 2
N.C.F. Foglio 25 m.n. 732 sub. 5
N.C.T. Foglio 25 m.n. 710

10 VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO PUBBLICO.

I beni pignorati non ricadono su suolo pubblico.

11 ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

Da quanto si è potuto verificare i beni pignorati non risultano gravati da pesi o oneri di altro tipo.

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

Da quanto si è potuto verificare sui beni pignorati non risultano spese arretrate di gestione.

Procedimenti in corso

Da quanto si è potuto verificare sui beni pignorati non risultano procedimenti in corso.

13 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

13.1 Superficie calpestabile

La **superficie netta (calpestabile)** complessiva dell'unità immobiliare secondo quanto rilevato in sede di sopralluogo e secondo quanto desunto dagli elaborati progettuali risulta di circa **mq. 470** così suddivisa:

- Locali al P. Terra:	mq.	118,15;
- Locali al P. Primo:	mq.	119,39;
- Locali al P. Secondo:	mq.	118,94;
- Soffitte al P. Terzo:	mq.	113,68;

13.2 Consistenza Commerciale

Il **calcolo della consistenza** dell'unità immobiliare è basato sulla superficie commerciale. Con le dimensioni, in parte rilevate ed in parte dedotte dalle piante a disposizione, si procede alla determinazione delle superfici effettive della unità immobiliare e dei relativi locali accessori. Le superfici calcolate vengono corrette applicando dei coefficienti determinati in base alla destinazione e alle caratteristiche dei singoli vani (D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138) ottenendo così la superficie commerciale. Le dimensioni alla base dei calcoli comprendono il 100% delle murature perimetrali esterne fino a uno spessore massimo di cm. 50 (l'eventuale parte eccedente viene esclusa dal calcolo) e il 50% della superficie in pianta dei muri di confine con altri subalterni eventualmente presenti (SEL - Codice delle valutazioni immobiliari).

Sommando le varie voci che concorrono alla determinazione della superficie lorda del bene



si ottiene una superficie commerciale di circa 455 m², il tutto come da seguente prospetto:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locali accessori al piano terra (cantine, ripostigli)	Sup. reale lorda	98,43	0,33	32,48
Locali principali al piano terra (ingresso, vano scala)	Sup. reale lorda	56,38	1	56,38
Locali principali al piano primo (vano scala escluso)	Sup. reale lorda	142,82	1	142,82
Locali principali al piano secondo (compreso vano scala)	Sup. reale lorda	154,80	1	154,80
Soffitte al piano terzo (vano scala escluso)	Sup. reale lorda	150,10	0,25	37,53
Area Scoperta (corte esclusiva)	Sup. reale lorda	250,00	0,1	25,00
Area Scoperta P.IIa 732 sub. 5	Sup. reale lorda	5,00	0,1	0,50
Area Scoperta P.IIa 710	Sup. reale lorda	55,00	0,1	5,50
	Sup. reale lorda	912,53		455,01

13.3 Stima dei beni immobili

A fronte delle considerazioni in precedenza esposte in merito a:

- Localizzazione geografica nel territorio in cui è compreso l'immobile;
- Caratteristiche del sito, collegamento alla viabilità, ai centri abitati, alle aree turistiche, commerciali, alla presenza di servizi;
- Caratteristiche proprie del bene immobile: dimensionali, distributive, formali, esposizione al sole, condizioni in cui si trova;
- Qualità dei materiali e delle finiture presenti;
- Epoca di costruzione e valore storico dell'immobile;
- Commerciabilità dell'immobile;
- Stato di conservazione;

sulla scorta di tali requisiti, costituenti variabile specifica sui beni in oggetto, l'immobile viene stimato adottando uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

In particolare la stima è riferita allo stato attuale dell'immobile e non considera gli arredi, le attrezzature ed i suppellettili (peraltro assenti), il prezzo unitario si intende comprensivo del valore della quota spettante sulle porzioni ed utilità comuni e/o condominiali.

13.4 Metodo di stima per confronto diretto

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con metodo comparativo, ovvero per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

- Coefficienti di differenziazione

Nr	Descrizione	Coefficiente
1	Qualità edificio: rurale (A/6)	0,70
2	Classe demografica: Comune con popolazione fino a 10.000 abitanti	0,80
3	Ubicazione: centro edificato	1,00
4	Esposizione: Vedute panoramiche	0,90
5	Tipologia Edilizia: Edificio plurifamiliare non oltre 3 piani fuori terra	1,00
6	Impianto di riscaldamento: Senza impianto	0,80
7	Vetustà: Età oltre 55 anni - Stato di Conservazione: Scadente	0,50
	Coefficiente Globale	0,20



- Valore di mercato rilevati (Vedi Allegato 13)

Descrizione	Valore Mercato (€/m ²)	Valore Loc. (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2016)	€ 1.150,00	€ 3,30
Valore massimo OMI (2° semestre 2016)	€ 1.300,00	€ 4,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.225,00	
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.300,00	

- Calcolo del valore OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val. OMI min. + (Val. OMI max - Val. OMI min.) * K

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella	
Taglio di superficie	K1
Fino a 45 mq.	1,00
Oltre 45 fino a 70 mq.	0,80
Oltre 70 fino a 120 mq.	0,50
Oltre 120 fino a 150 mq.	0,30
Oltre 150 mq.	0,00

K2 dipende dal livello di piano secondo la seguente tabella	
Livello di piano	K2
Seminterrato	0,00
Terra	0,20
Primo	0,40
Intermedio	0,50
Ultimo	0,80
Attico	1,00

Nel caso in esame si avrà

K1 = 0,00

K2 = 0,40

K = 0,30

C = 0,20

Superficie 455

Valore normale unitario OMI = € 1.150,00 + (€ 1.300,00 - € 1.150,00) * 0,3 = € 1.195,00

Coefficiente riduttivo OMI = 0,20

Valore corretto OMI = € 1.195,00 x 0,20 = € 239,00

Valore OMI = € 239,00 x mq. 455 = € 108.745,00

13.5 Metodo di stima per capitalizzazione del reddito

Alla stima dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio anno ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

- Per il saggio di capitalizzazione si fa riferimento alla seguente formula:

$$r = rm + \sum I + \sum D$$



Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di similitudine dimensioni	2,00	6,00	5,00
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, ed. pubblici etc.)	-0,28	0,28	0,05
Qualificazione dell'ambiente esterno, idoneità insediativa, previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	-0,18	0,18	0,05
Livello di inquinamento ambientale, presenza di verde pubblico o privato.	-0,80	0,80	0,20
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	0,30
Caratteristica di prospicenza e luminosità	-0,20	0,20	0,15
Necessità di manutenzione ordinaria o straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
ne deriva un tasso r pari a:			5,97
Il reddito netto annuale accertato è risultato pari a:		(3,3 a m ² *455 m ² *12 mesi)	€ 18.018,00
Ne deriva un valore di capitalizzazione pari a:		(€ 18.018,00/5,97)*100	€ 301.809,05

13.6 Tabella riepilogativa

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI	€ 239,00 * 455 m ² =	€ 108.745,00
Valore medio di mercato	€ 1225,00 * 0,20 * 455 m ² =	€ 111.475,00
Valore per confronto diretto	€ 1400,00 * 0,20 * 455 m ² =	€ 127.400,00
Valore per capitalizzazione	(€ 18.018,00/5,97)*100 =	€ 301.809,05
8	(€ 108.745,00 + € 111.475,00 + € 127.400,00 + € 301.809,05) / 4 =	€ 162.357,26

Il valore di mercato dell'immobile come di seguito identificato e descritto individuato al catasto Fabbricati del Comune di Santa Giustina (BL) di superficie commerciale pari a mq. 455;

- Al Catasto Fabbricati;
 - Foglio 25 p.lla 219 sub. 2, cat. A/6, classe U, consistenza 10 vani, Sup. Cat. 449 m² totale escluse area scoperta 424 m², rendita euro 129,11 - Via Lodi n. 5, piano T-1-2-3;
 - Foglio 25 p.lla 732 sub. 5, area urbana, consistenza 5 mq. - Via Lodi n. 3, piano T;
- Al Catasto Terreni;
 - Foglio 25 p.lla 710, Prato arb., classe 2, are 0,55, R.D. euro 0,24, R.A. euro 0,13;

Risulta

- Valore corpo:	€ 162.357,26
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 162.357,26
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 162.357,26

13.7 Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 32.471,45
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno



- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuno
- Giudizio di comoda divisibilità: BENE NON DIVISIBILE

13.8 Prezzo base d'asta del lotto unico

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:
€. 129.885,80
- VALORE IMMOBILE (arrotondato): €. 130.000,00

14. VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

Non vi sono quote indivise, i beni sono tutti in piena proprietà per 1/1 del debitore.

15. ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

15.1 Residenza debitore:

- Alla data 30/03/2017, il debitore esecutato Sig. [REDACTED] risulta residente in [REDACTED] (M) - [REDACTED]

15.2 Stato civile debitore:

- Alla data 30/03/2017, il debitore esecutato Sig. [REDACTED] risulta di stato civile [REDACTED]

Si rimette in allegato il certificato contestuale di residenza e stato libero, rilasciato dal Comune di Alpago in data 30/03/2017 (Vedi Allegato 14).

La presente relazione di perizia viene depositata telematicamente alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno ed inviata alle parti in forma cartacea o telematica.

Quanto sopra il sottoscritto esperto estimatore espone ad evasione dell'incarico conferito e dei quesiti posti.

Arsiè, 06 giugno 2017

Geom. Claudio Faoro Geom. Claudio
Collezione del Geom. Faoro
Perizia di Perizia di
REDACTED
N. 822

