

TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Esecuzione n. 109/2019
Promossa da: "SPV Project 1516 Srl"
Contro: [REDACTED]
Giudice delle Esecuzioni: Dott. Federico Montalto
C.T.U.: Dott. Lodovico De Cesero

PREMESSA

Con la presente si da seguito all'incarico ricevuto dal sottoscritto Dott. Lodovico De Cesero, dal Giudice delle esecuzioni Dott. Federico Montalto, in data 14.11.2020.

I quesiti posti dal G.E. sono i seguenti in relazione alla documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c.:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
- se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato (purché non si tratti di coniugi entrambi stranieri). In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Il controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dovrà essere depositato contestualmente alla perizia di stima.



01. identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento;
02. individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale;
03. identificazione catastale del bene pignorato;
04. predisposizione della scheda sintetica;
05. ricostruzione atti di provenienza;
06. regolarità edilizia e urbanistica;
07. stato di possesso e occupazione;
08. vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene;
09. verificare se i beni ricadono su suolo demaniale;
10. esistenza di pesi e oneri di altro tipo;
11. spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso;
12. valutazione e stima dei beni;
13. valutazione della quota;
14. acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;

ACCESSO AGLI IMMOBILI

Per l'espletamento dell'incarico il giorno 22.02.2021 alle ore 10:00, presso gli immobili siti in Comune di Feltre - viale Pedavena 13, alla presenza continuativa del Sig. Brancher Mauro per l'IVG in qualità di custode nominato dal G.E., delle Forze dell'Ordine del Comando Stazione Carabinieri di Feltre, e degli affittuari dei tre appartamenti da periziare, si è proceduto al sopralluogo e alle verifiche degli immobili oggetto di pignoramento.

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

Al C.F. (Catasto Fabbricati) gli immobili oggetto di pignoramento sono intestati come segue:

Comune di Feltre



fg. 39 – part. 171 –sub. 3

fg. 39 – part. 171 –sub. 6

fg. 39 – part. 171 –sub. 7

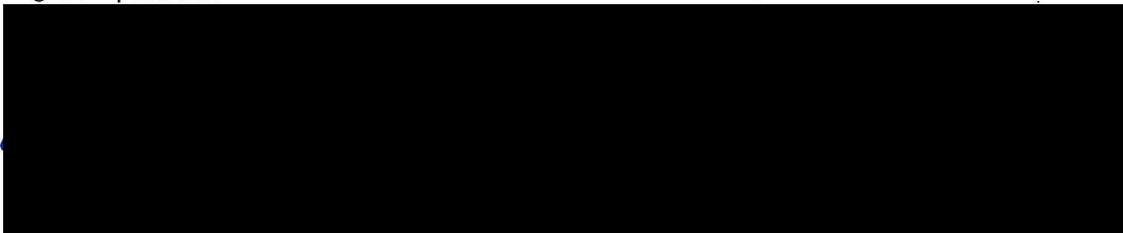
fg. 39 – part. 171 –sub. 8

fg. 39 – part. 1222

Al C.T. (Catasto Terreni) gli immobili oggetto di pignoramento sono intestati come segue:

Comune di Feltre

fg. 39 – part. 162

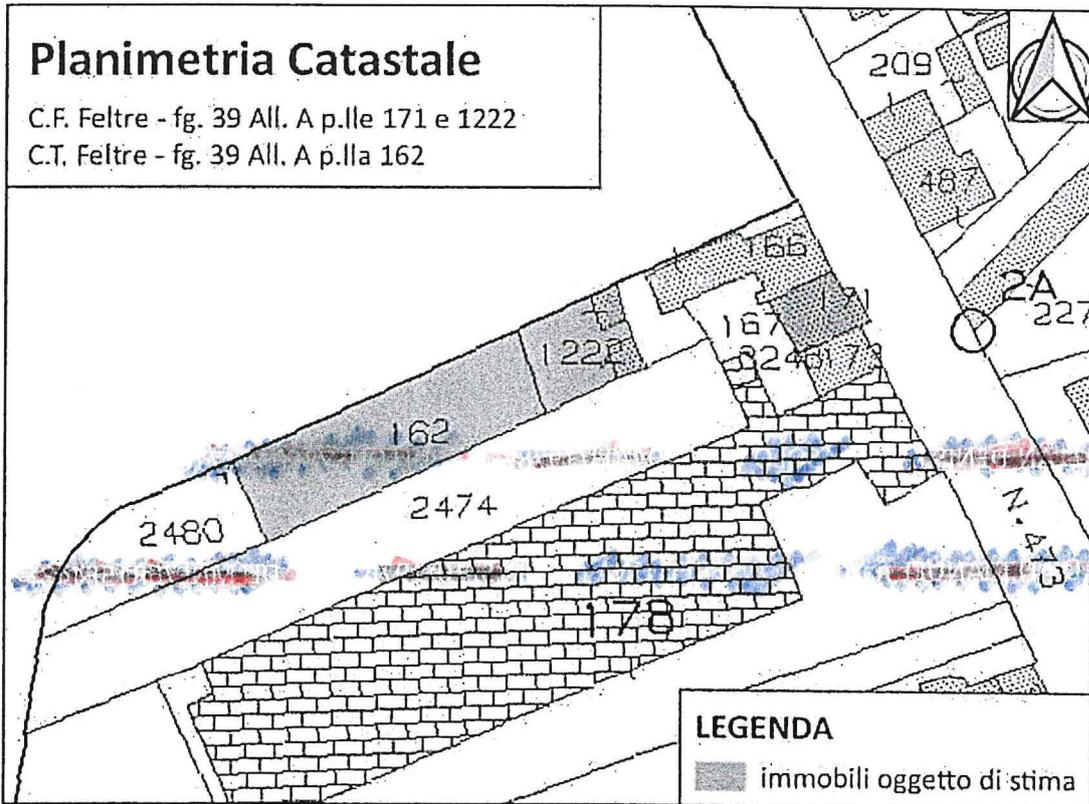


Dalle verifiche effettuate presso l'Agenda delle Entrate Ufficio del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati.

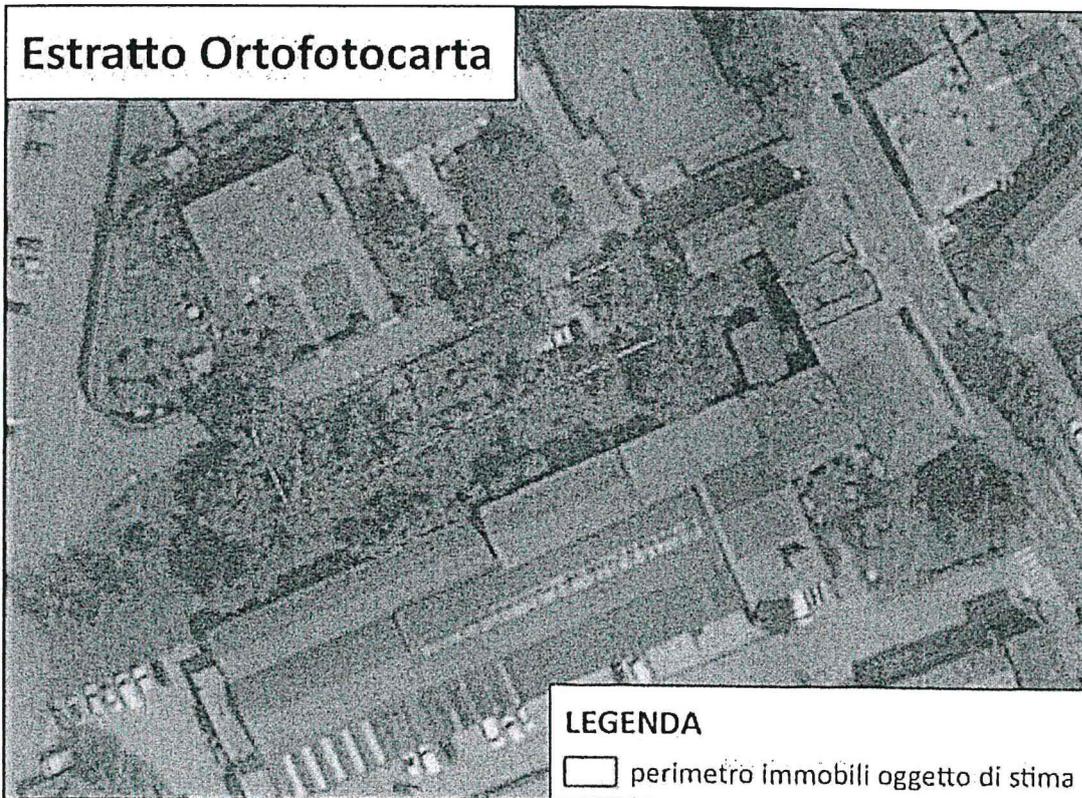


Planimetria Catastale

C.F. Feltre - fg. 39 All. A p.lle 171 e 1222
C.T. Feltre - fg. 39 All. A p.lla 162



Estratto Ortofotocarta



CONFINI DEI BENI PIGNORATI:

La particella 171 confina partendo da Nord e procedendo in senso orario con la part. 166, SS N. 473, part. 173 e part. 167 tutte del medesimo foglio di mappa.

La particella 1222 confina partendo da Nord e procedendo in senso orario con strada pubblica, particella 166, particella 2474 e particella 162, quest'ultima oggetto del pignoramento, tutte del medesimo foglio di mappa.

La particella 162 confina partendo da Nord e procedendo in senso orario con strada pubblica, particella 1222, oggetto del pignoramento, particella 2474 e particella 2480 del medesimo foglio di mappa.

DIVISIBILITÀ DEI BENI

Gli immobili sono convenientemente divisibili in quattro distinti lotti:

Lotto 01: negozio al piano terra (sub. 3) più appartamento al piano primo (sub. 6) e primo piano sottostrada (sub. 6);

Lotto 02: appartamento al piano secondo (sub. 7);

Lotto 03: appartamento al piano terzo – sottotetto (sub. 8);

Lotto 04: terreno (mapp. 162) e fabbricati con corte propria (mapp. 1222).

Ai subb. 6, 7 e 8 appartiene anche il sub 5 costituito dall'ingresso, vano scale interno e ripostigli (ex w.c.) ai piani, quale "bene comune non censibile", nonché la particella 167 (pertinenza dotata di autonomo identificativo catastale non indicata nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione censita come corte) del medesimo foglio di mappa quale "accessorio comune ad ente rurale ed urbano".

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

I beni pignorati sono composti da un fabbricato sito in Comune di Feltre in Viale Pedavena 13 (part. 171 subb. 3-5-6-7-8) e da retrostanti magazzino collabente (part. 1222) e terreno agricolo (part. 162).



Gli immobili sono raggiungibili da Feltre percorrendo la strada che porta a Pedavena sulla quale il fabbricato identificato dalla particella 171 si affaccia al civico 13.

Particella 171

L'immobile è costituito da un piano interrato e quattro piani fuori terra con copertura in parte a terrazza ed in parte a tetto, ed è così distribuito:

- piano interrato: cantina (sub. 6)
- piano terra: ingresso comune (sub. 5) e laboratorio artigianale (ex negozio) (sub. 3)
- piano primo: cucina, soggiorno, camera, bagno e anti (sub. 6)
- piano secondo: cucina, soggiorno, camera, bagno e anti (sub. 7)
- piano terzo: cucina, soggiorno, camera e bagno (sub. 8)
- piano quarto: terrazza (sub. 8)

Solo l'accesso al laboratorio artigianale (ex negozio) (sub. 3) è indipendente, mentre alle unità residenziali vi si accede tramite l'ingresso e vano scale interno comune (sub. 5). La struttura verticale del fabbricato è in muratura, i solai di piano ed il tetto sono in legno ed il manto di copertura è in coppi. Finiture con intonaco interno ed esterno a civile, pavimenti in piastrelle e legno a seconda degli ambienti. Impianti elettrico, idro-termo-sanitario, con caldaie a gas con camera di combustione stagna marca Beretta per i tre appartamenti nei bagni. Impianto termico autonomo, per i tre appartamenti identificati dai subb. 6, 7 e 8, con riscaldamento con termosifoni a parete, finestre ad infissi in legno con vetrocamera. I locali adibiti a bagno piastrellati anche lateralmente sulle pareti, le cucine solo parzialmente. Il laboratorio artigianale (ex negozio) (sub. 3) posta al PT è costituito da un unico vano con accesso diretto da strada pubblica. L'unico fronte libero è formato da una vetrata e dalla porta di accesso in vetratura. Pavimento in mattonelle in graniglia di cemento, pareti con intonaco a civile, impianto idrico, con un unico lavabo, ed elettrico. L'edificio, tinteggiato di colore rosa tenue ad eccezione del fronte strada al PT lastricato, confina patendo da Nord e procedendo in senso orario con la part. 166, SS N. 473, part. 173 e part. 167 tutte del medesimo foglio di mappa.



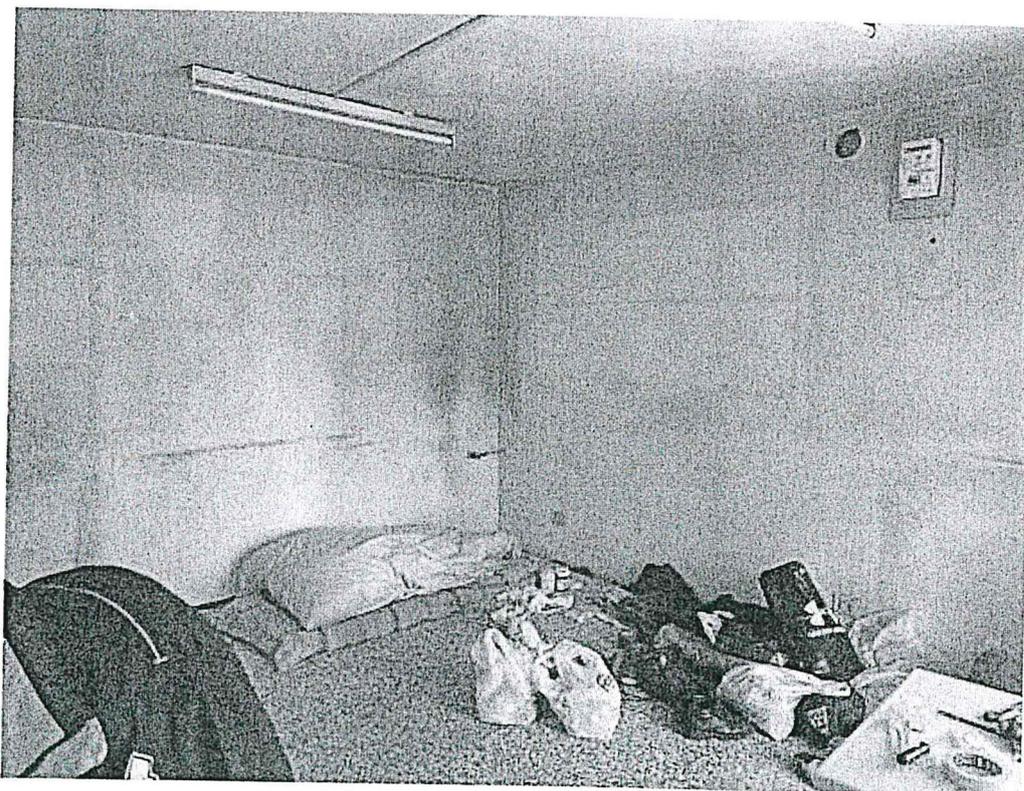


Foto 04: angolo Nord-Est

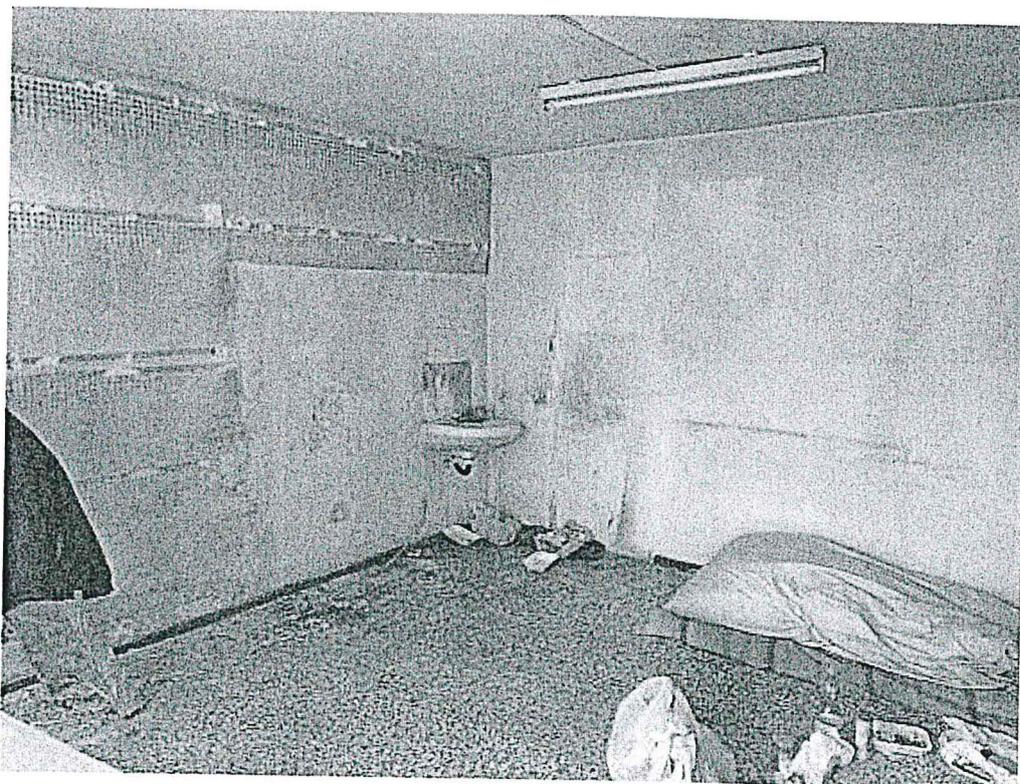


Foto 05: angolo Nord-Ovest



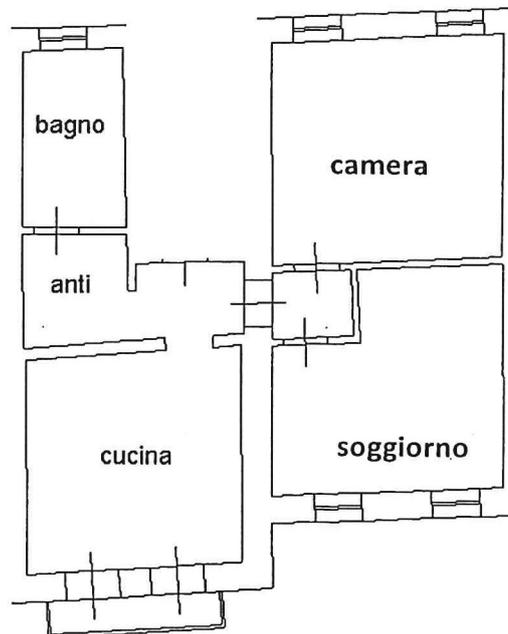


Fig. 39 part. 171 sub. 6 piano primo

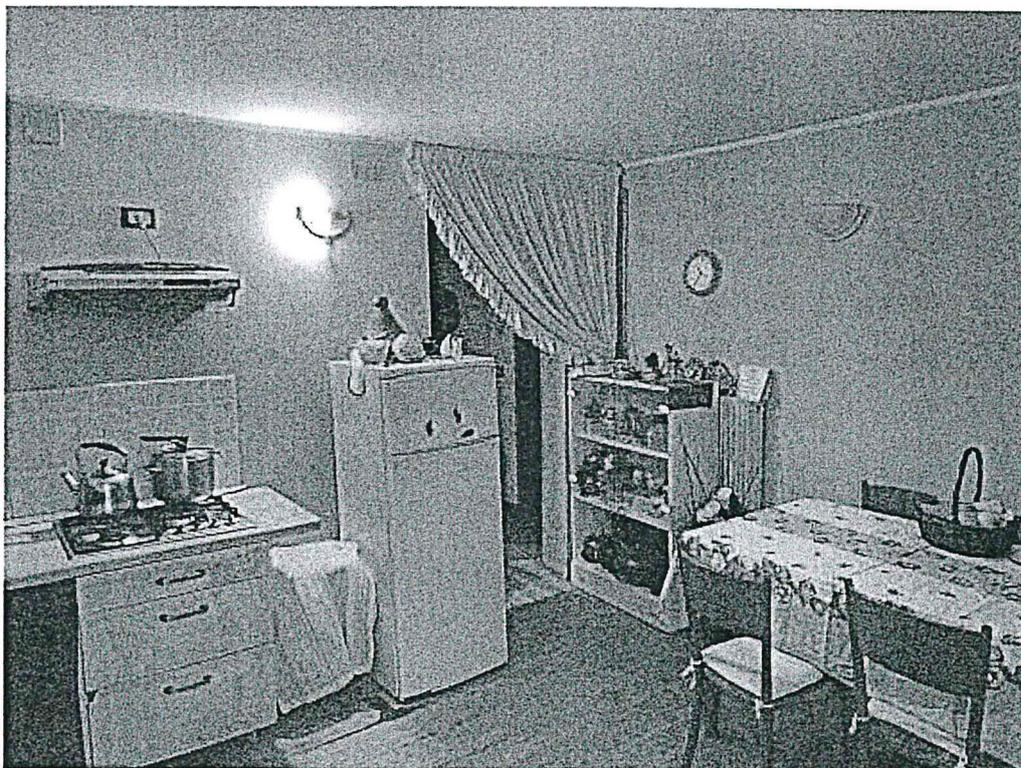


Foto 06: fg. 39 part 171 sub. 6 - cucina



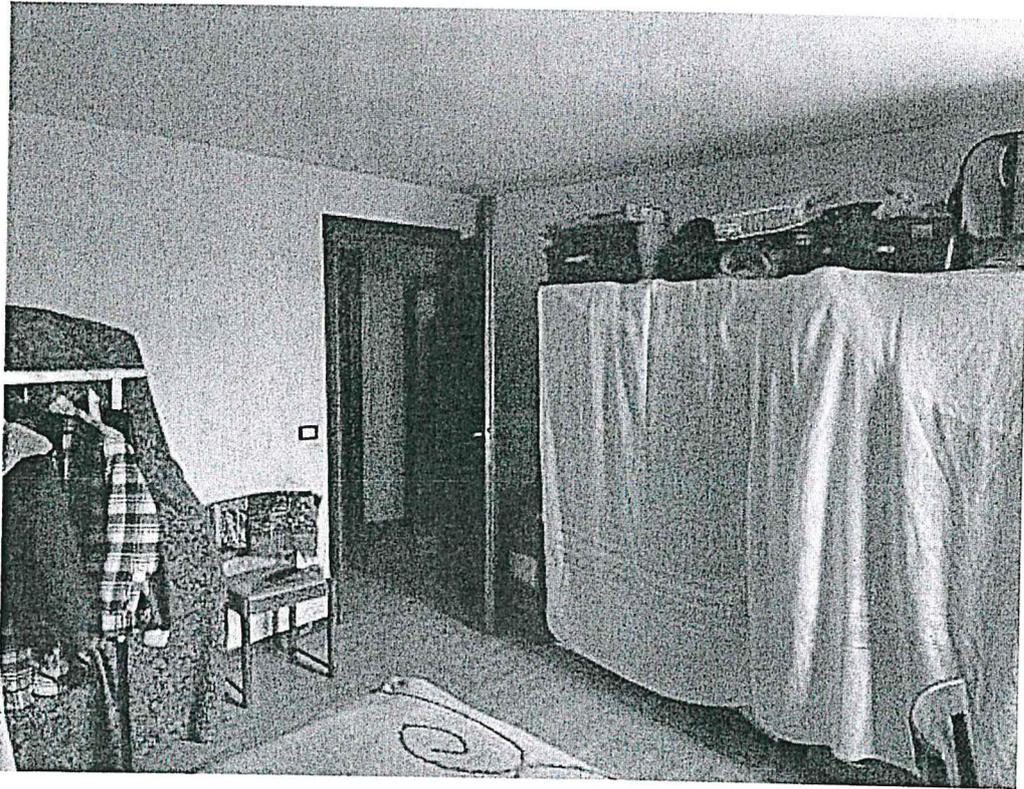


Foto 07: fg. 39 part 171 sub. 6 - camera

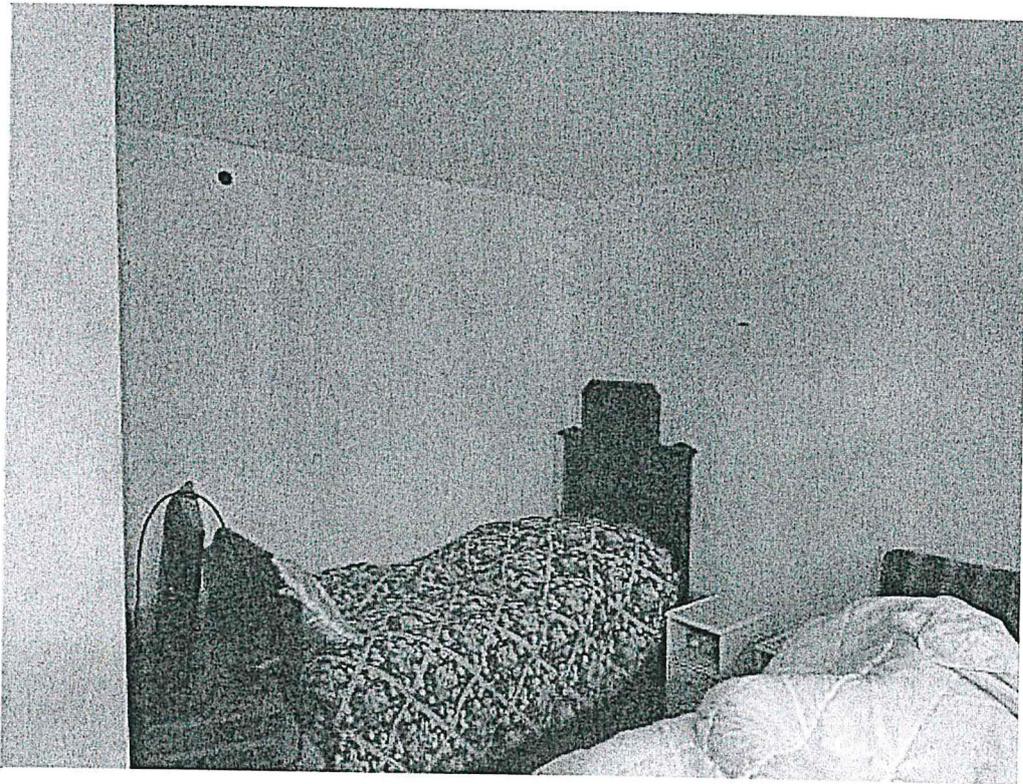


Foto 08: fg. 39 part 171 sub. 6 - soggiorno



Il vano indicato come soggiorno nelle planimetrie di cui alla concessione 2002/0914 del 19.09.2002 all'attualità risulta utilizzato come camera.



Fig. 39 part. 171 sub. 6 piano primo sottostrada

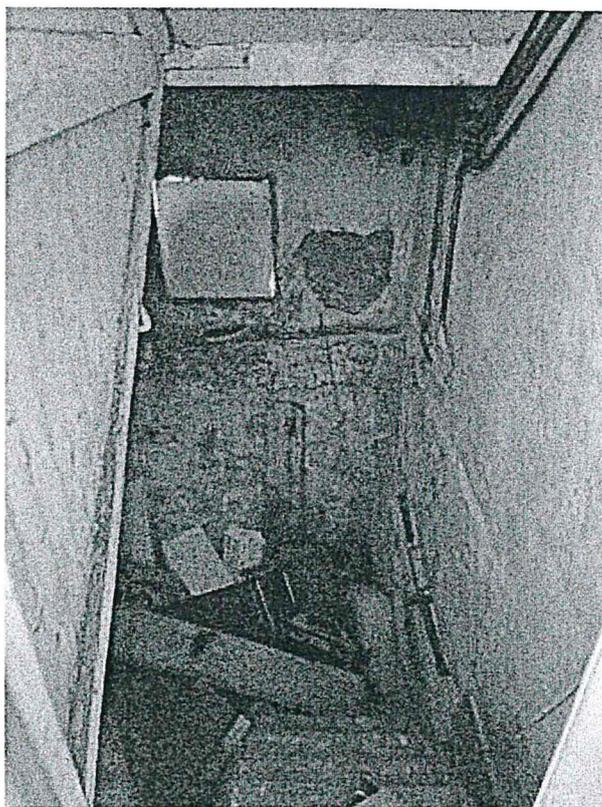


Foto 09: fg. 39 part 171 sub. 6 - cantina



lotto 2: appartamento al P2 (fg. 39 part 171 sub. 7)

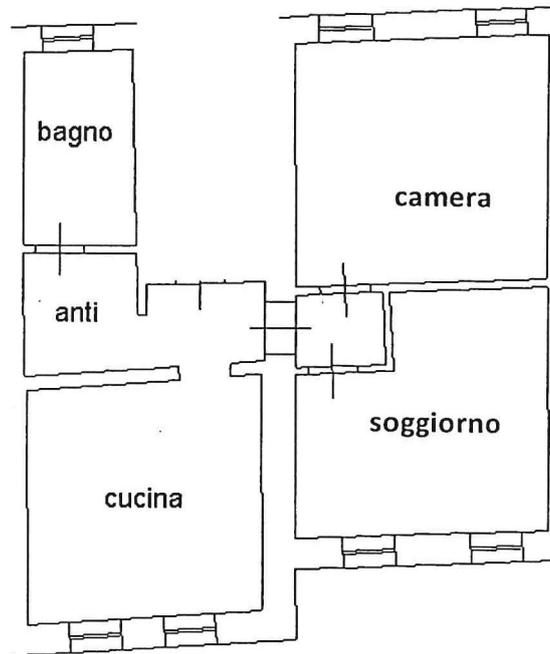


Fig. 39 part. 171 sub. 7 – piano primo

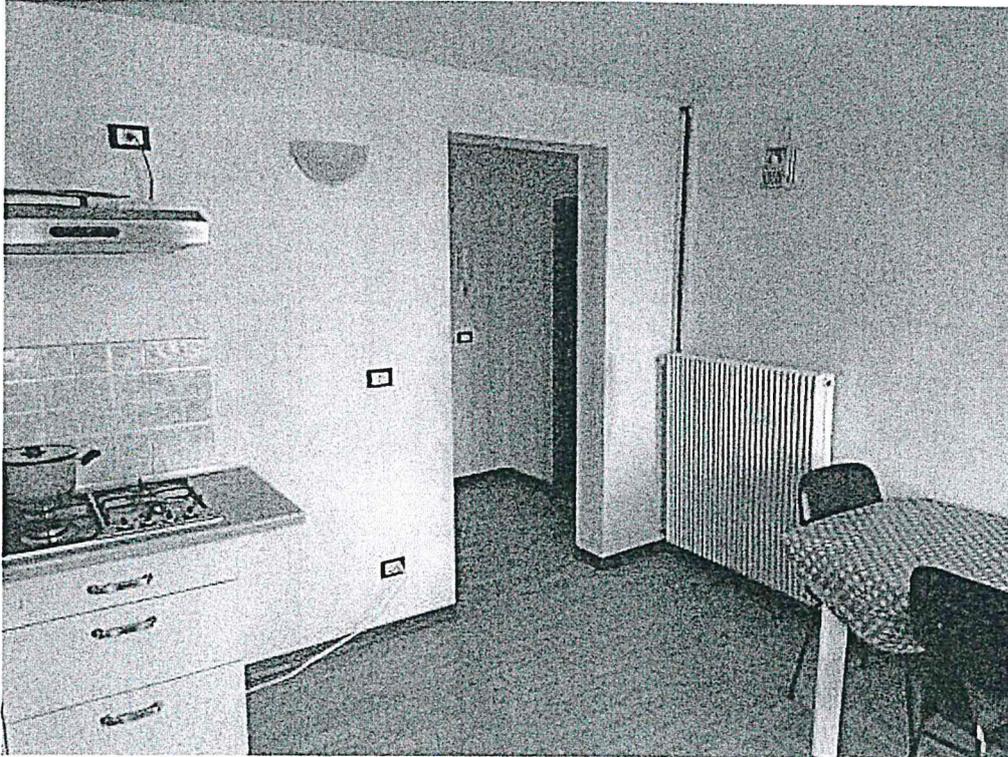


Foto 10: fg. 39 part 171 sub. 7 - cucina

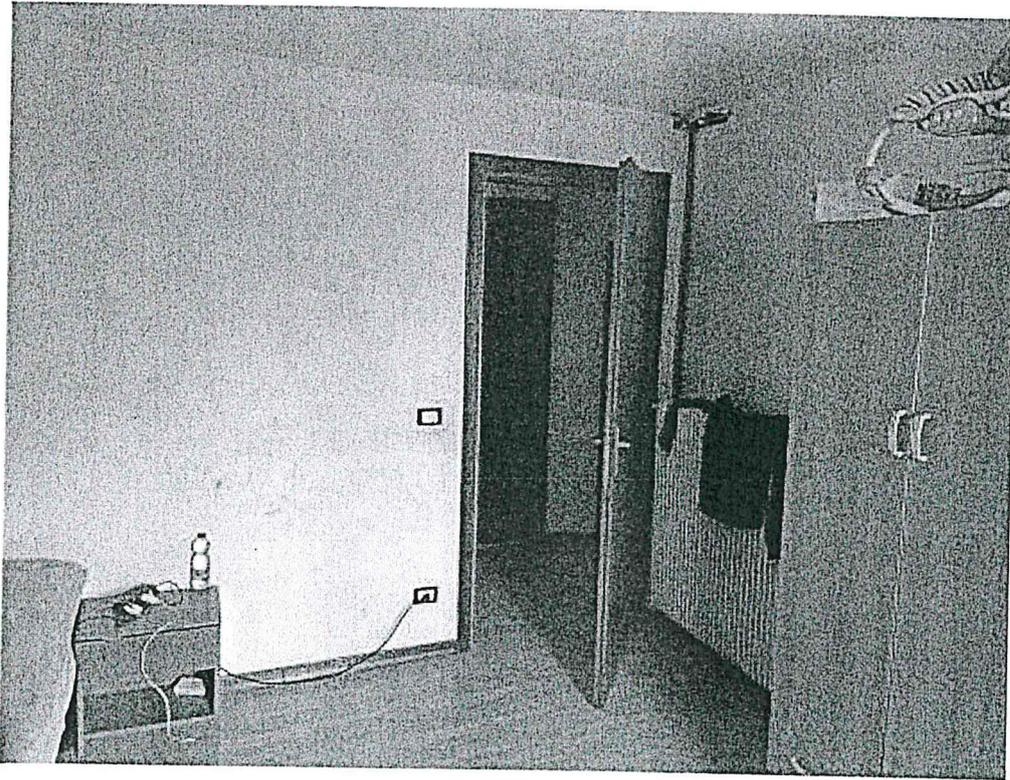


Foto 11: fg. 39 part 171 sub. 7 - camera

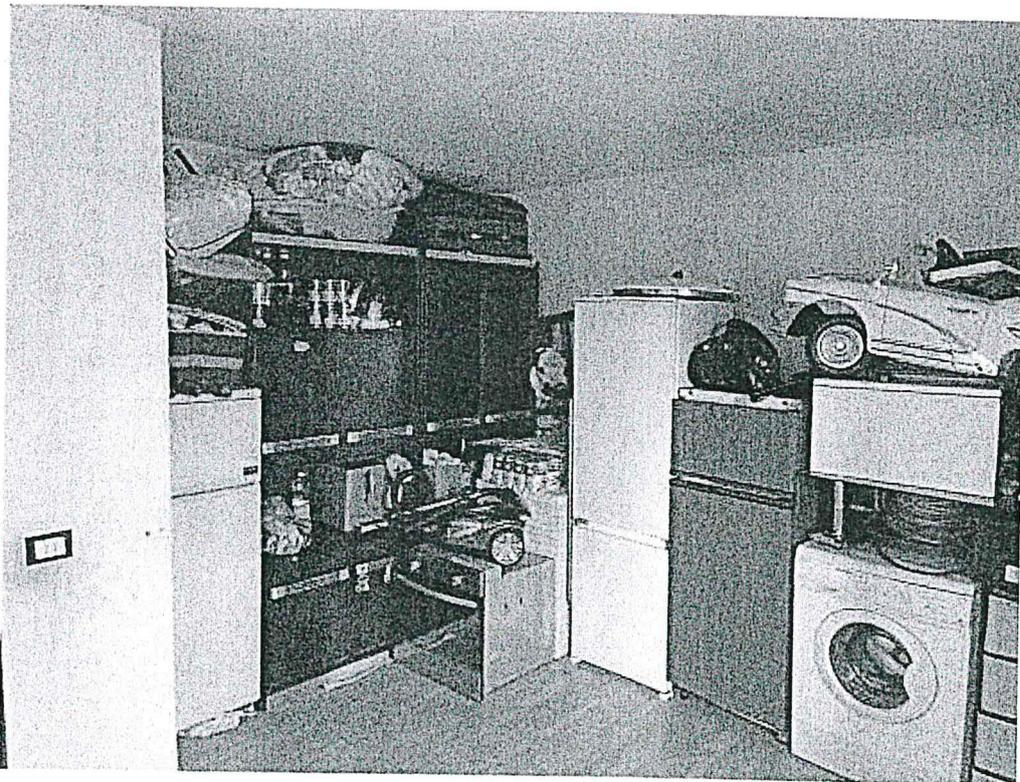


Foto 12: fg. 39 part 171 sub. 7 - soggiorno



Sub. 7: la superficie interna netta dell'appartamento al P2 somma a complessivi 60,20 m² con un'altezza utile di 2,42÷2,48 m.

Rispetto alle planimetrie in atti con l'ultima concessione edilizia, la n. 2002/0914 del 19.09.2002 e alle planimetrie catastali, i locali hanno corretta rappresentazione grafica, dimensionale e destinazione d'uso.

Le superfici utilizzate ai fini di stima sono quelle commerciali e quindi comprensive dello spessore delle mura perimetrali e di mezzeria con le unità contermini.

Calcolo superficie commerciale:

C.F. foglio 39 particella 171 sub. 7 (appartamento P2)

| | | | | | |
|-----------------|----------------|-------|--------|---|-------------|
| P2 appartamento | m ² | 77,90 | x 100% | = | 77,90 |
| parti comuni 5% | | | | = | <u>2,76</u> |
| | m ² | | | = | 80,66 |



lotto 3: appartamento al P3 (fg. 39 part 171 sub. 8)

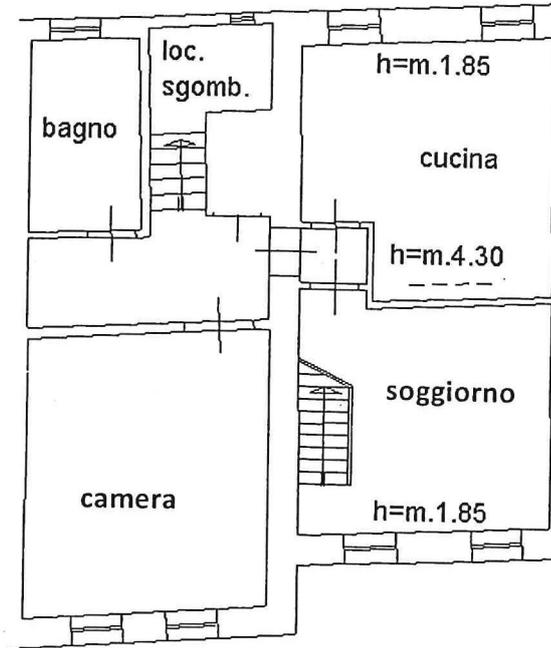


Fig. 39 part. 171 sub. 8 – piano terzo



Fig. 39 part. 171 sub. 8 – piano quarto



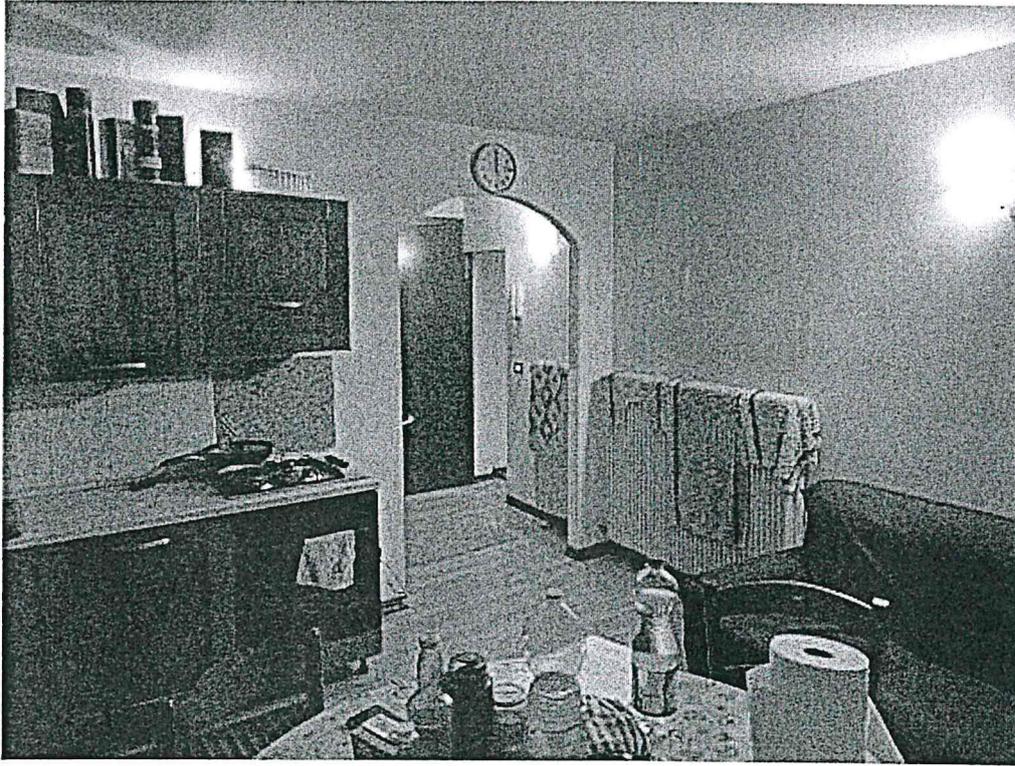


Foto 13: fg. 39 part 171 sub. 8 - cucina



Foto 14: fg. 39 part 171 sub. 8 – soggiorno



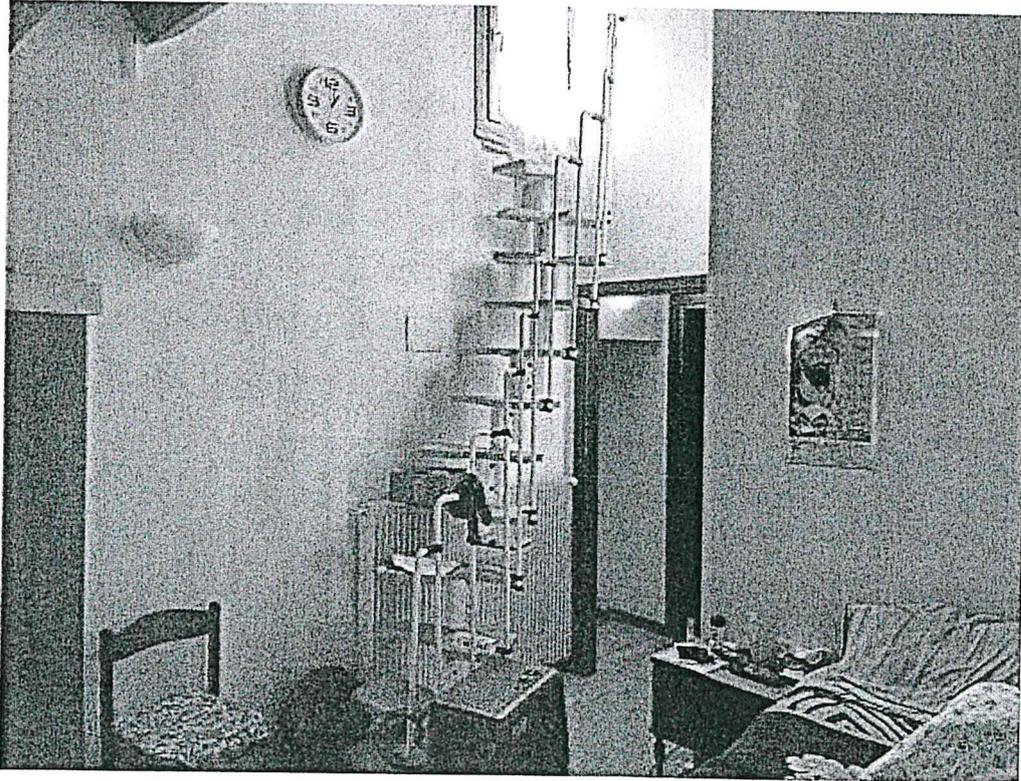


Foto 15: fg. 39 part 171 sub. 8 – soggiorno, in realtà camera con scala accesso terrazza

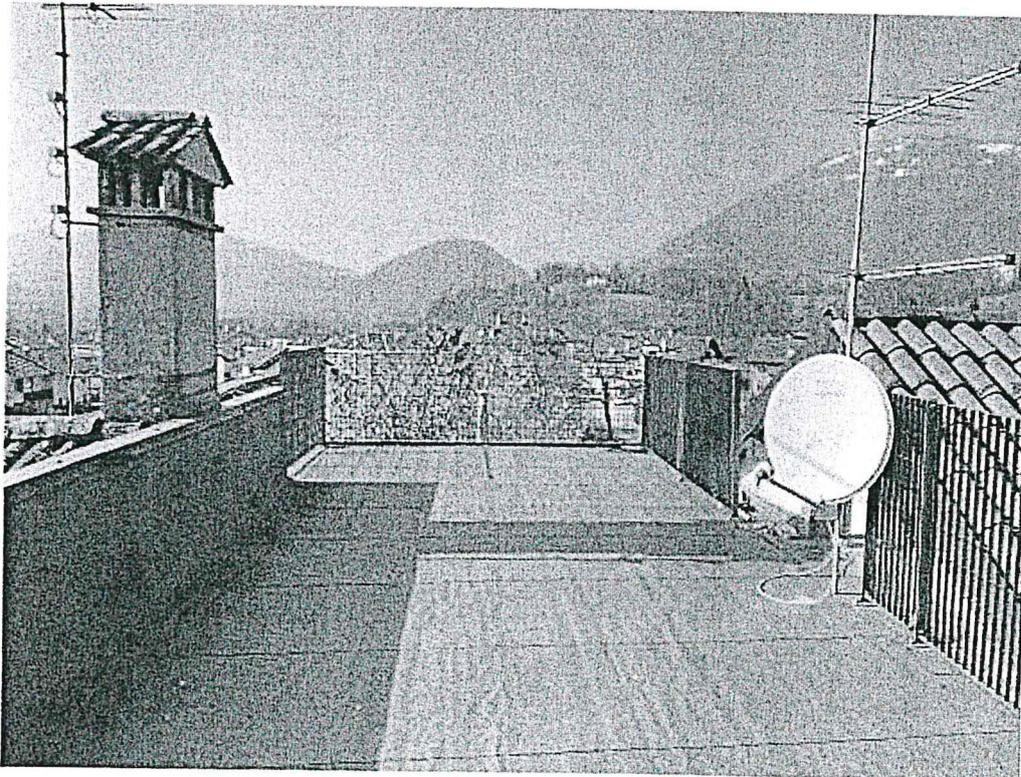


Foto 16: fg. 39 part 171 sub. 8 – terrazza



Sub. 8: la superficie interna netta dell'appartamento al P3 somma a complessivi 62,12 m² con un'altezza utile di 2,44÷2,47 m, con il solo locale sgombero con altezza interna utile di 1,42 m. la terrazza al piano quarto ha una superficie complessiva di 58,65 m².

Rispetto alle planimetrie in atti con l'ultima concessione edilizia, la n. 2002/0914 del 19.09.2002 e alle planimetrie catastali, i locali pur avendo corretta rappresentazione grafica e dimensionale hanno differenti destinazioni d'uso. In particolare il vano indicato come camera all'angolo Sud-Est è la cucina, il vano indicato come cucina all'angolo Nord-Ovest è il soggiorno mentre il vano indicato come soggiorno all'angolo Nord-Est è la camera.

Le superfici utilizzate ai fini di stima sono quelle commerciali e quindi comprensive dello spessore delle mura perimetrali e di mezzera con le unità contermini.

Calcolo superficie commerciale:

C.F. foglio 39 particella 171 sub. 8 (appartamento P3-4)

| | | | | | |
|-----------------|----------------|-------|--------|---|-------------|
| P3 appartamento | m ² | 88,23 | x 100% | = | 88,23 |
| P4 terrazza | m ² | 58,65 | x 33% | = | 19,36 |
| parti comuni 5% | | | | = | <u>2,76</u> |
| | m ² | | | = | 110,35 |



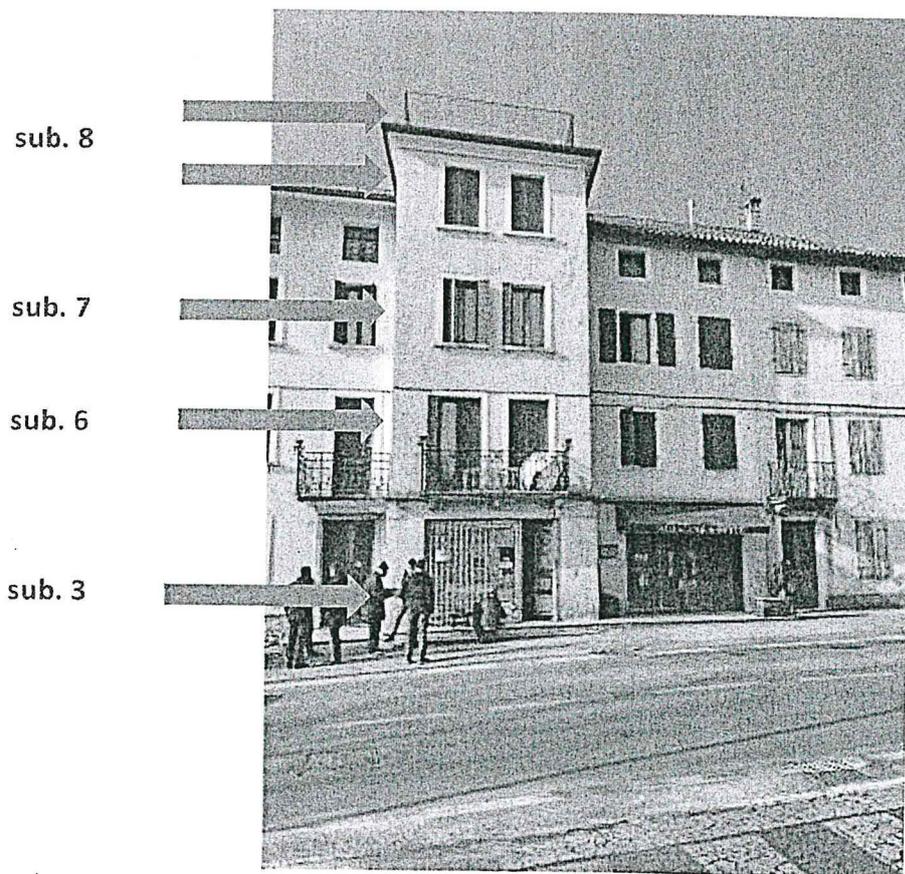


Foto 01: l'immobile identificato dalla particella 171, fronte prospiciente la SS N. 473

lotto 1: laboratorio artigianale (ex negozio) al PT (fg. 39 part. 171 sub. 3) appartamento al P1 (fg. 39 part 171 sub. 6) e cantina al PS1 (fg. 39 part 171 sub. 6)

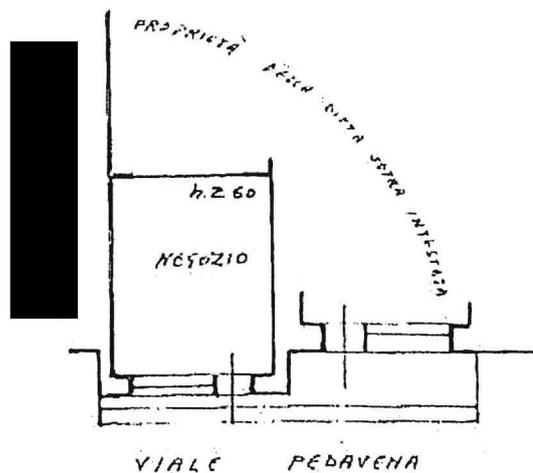


Fig. 39 part. 171 sub. 3 "laboratorio artigianale" (ex negozio) – piano terra



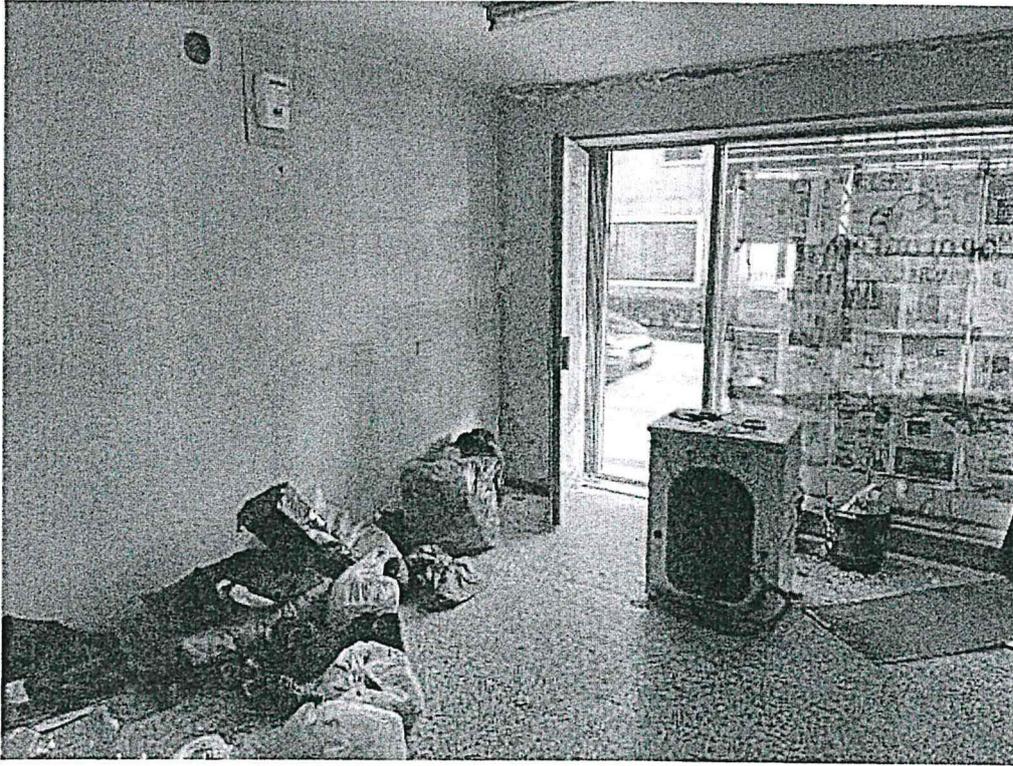


Foto 02: angolo Sud-Est

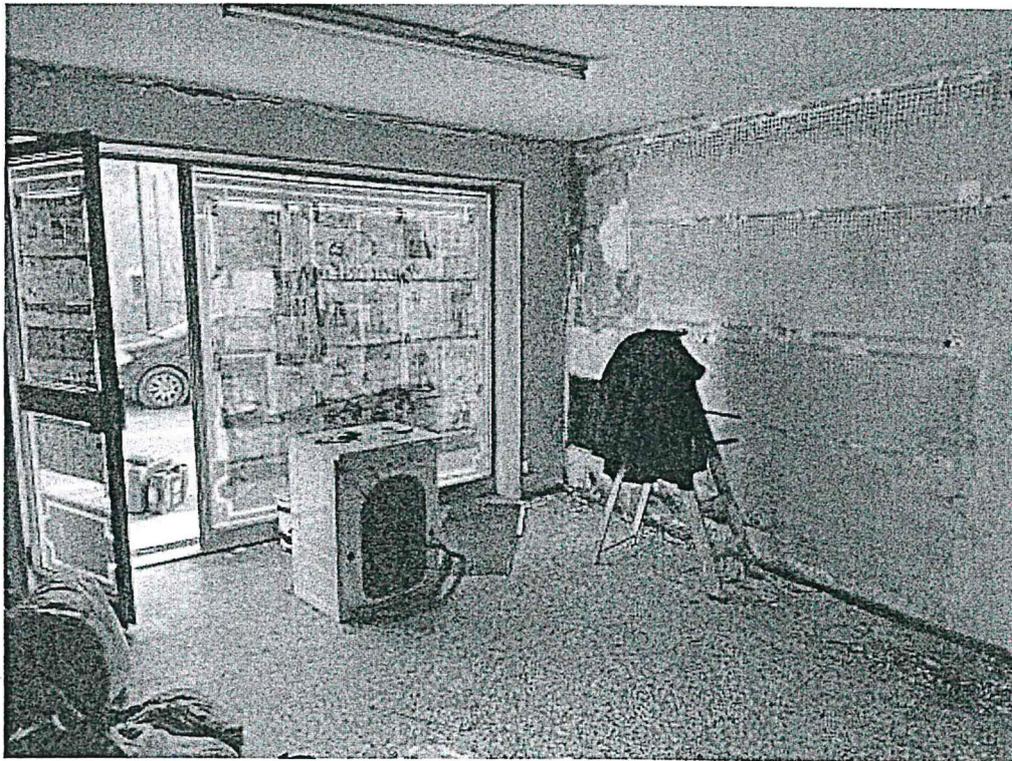


Foto 03: angolo Sud-Ovest



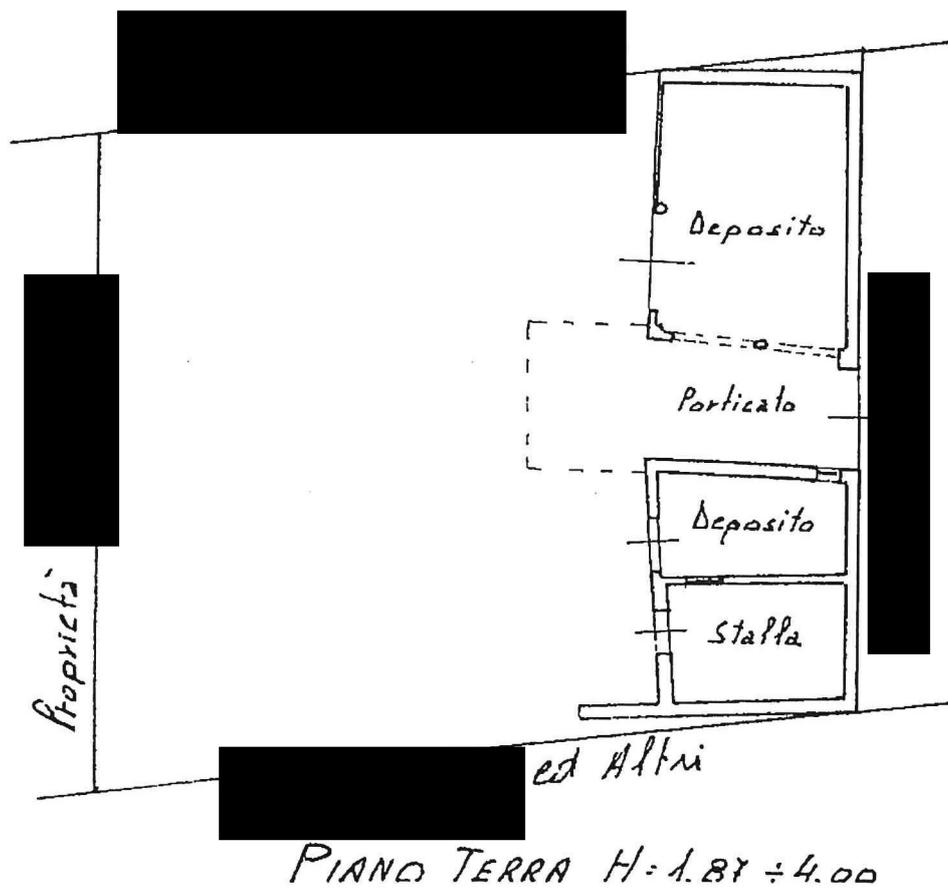
lotto 4: terreno (mapp. 162) + fabbricati e corte (mapp. 1222)

La particella 1222 è un ex magazzino/locale di deposito ora collabente confinante partendo da Nord e procedendo in senso orario con strada pubblica, particella 166, particella 2474 e particella 162 della stessa ditta, tutte del medesimo foglio di mappa.

La particella 162 è un terreno attualmente condotto a prato arborato confinante partendo da Nord e procedendo in senso orario con strada pubblica, particella 1222, oggetto del medesimo pignoramento, particella 2474 e particella 2480 del medesimo foglio di mappa.

Gli immobili individuati dalla particella 1222 consistono in un fabbricato e un portico costruiti in continuità con un edificio rurale esistente dal 1933. Il fabbricato costruito con muratura in pietrame e legno misura m 4,00 x m 5,20 con tetto ad una falda in legno e manto in coppi ad altezza massima di m 2,55 e minima di m 1,87. Il portico con struttura in legno e manto di copertura in lamiera misura m 2,35 x m 6,50 con h massima di m 4,00 e minima di m 2,50, all'attualità questi immobili sono collabenti ed oggetto sia di interventi dei Vigili del Fuoco per la messa in sicurezza dell'area (intervento n. 1661 del 05.05.2019), sia di sopralluogo del Comando di Polizia Provinciale del 23.05.2019 con il quale è stata confermata la pericolosità degli immobili e più in generale dell'intera area, sia di diffida amministrativa del Comune di Feltre prot. n. 9376 del 04.06.2019 per la messa in sicurezza dell'area individuata dalle particelle 162 e 1222. In data 28.11.2019 l'Unità di Progetto Pianificazione del Territorio del Comune di Feltre ha emesso l'ordinanza n. 20 poiché l'area da tempo versa in condizioni di completo abbandono costituendo una situazione di pericolo non garantendo quindi la sicurezza della pubblica e privata incolumità anche in relazione al fatto che l'area risulta contigua ad una pubblica via. Ritenuto necessario un tempestivo ripristino delle condizioni igienico sanitarie nonché delle condizioni permanenti di sicurezza al fine di salvaguardare la pubblica e privata incolumità, si rappresenta l'urgenza di effettuare tutte le verifiche e tutte le opere di messa in sicurezza e di sistemazione che il caso richiede, lo sfalcio con eliminazione degli arbusti posti lungo la pubblica via, nonché la completa pulizia dell'intera area di proprietà





1° PIANO H=0.00 ÷ 1.80

Fig. 39 part. 1222 (ex part 1050 ex part 162)



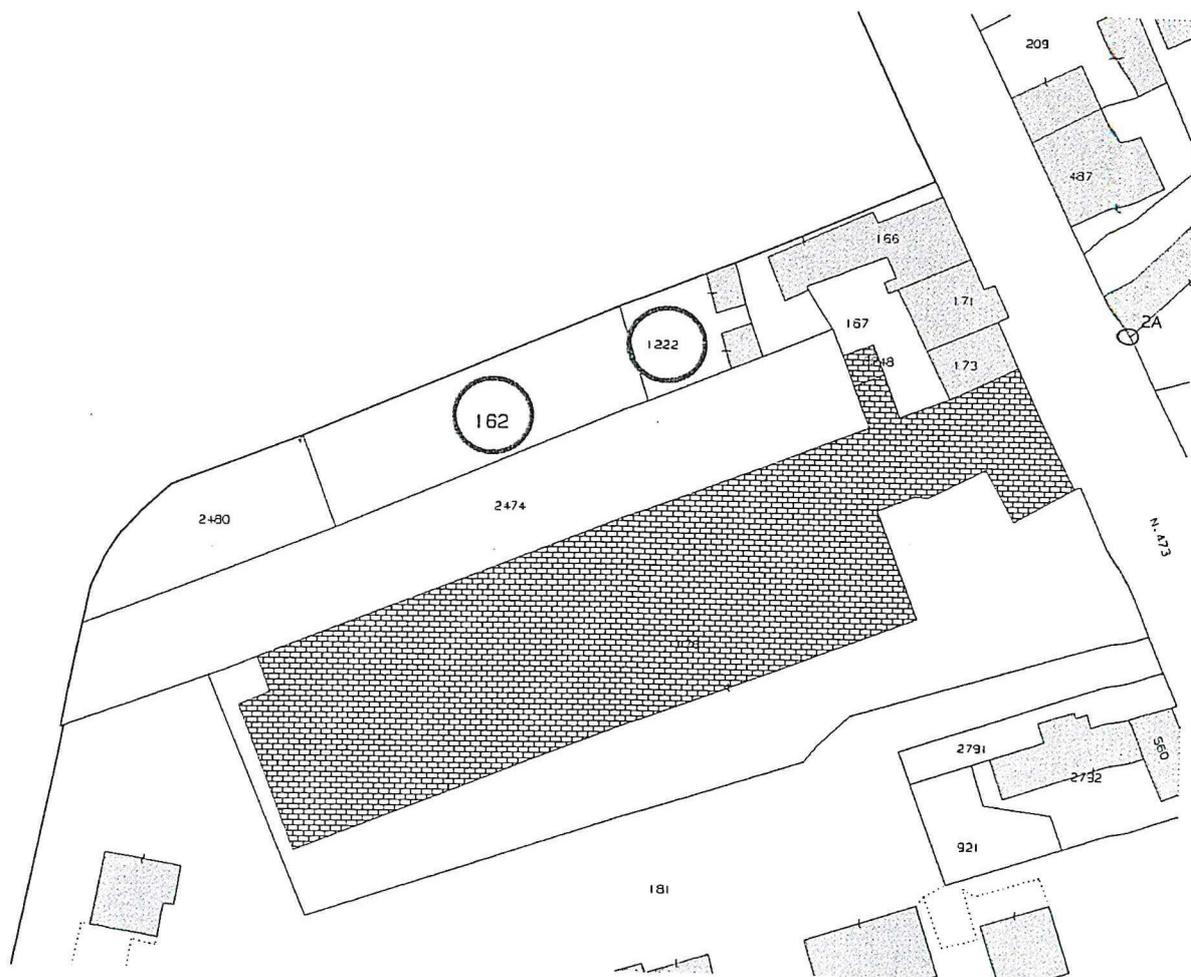


Fig. 39 estratto di mappa catastale con evidenziazione delle particelle 162 e 1222



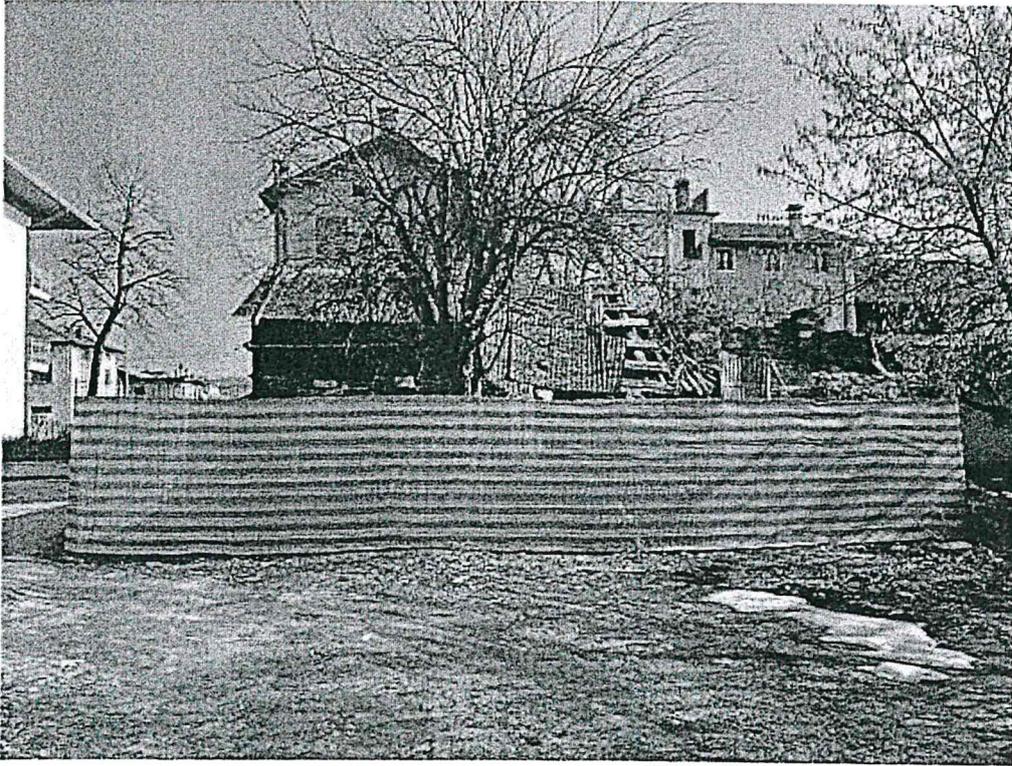


Foto 17: fg. 39 part 1222

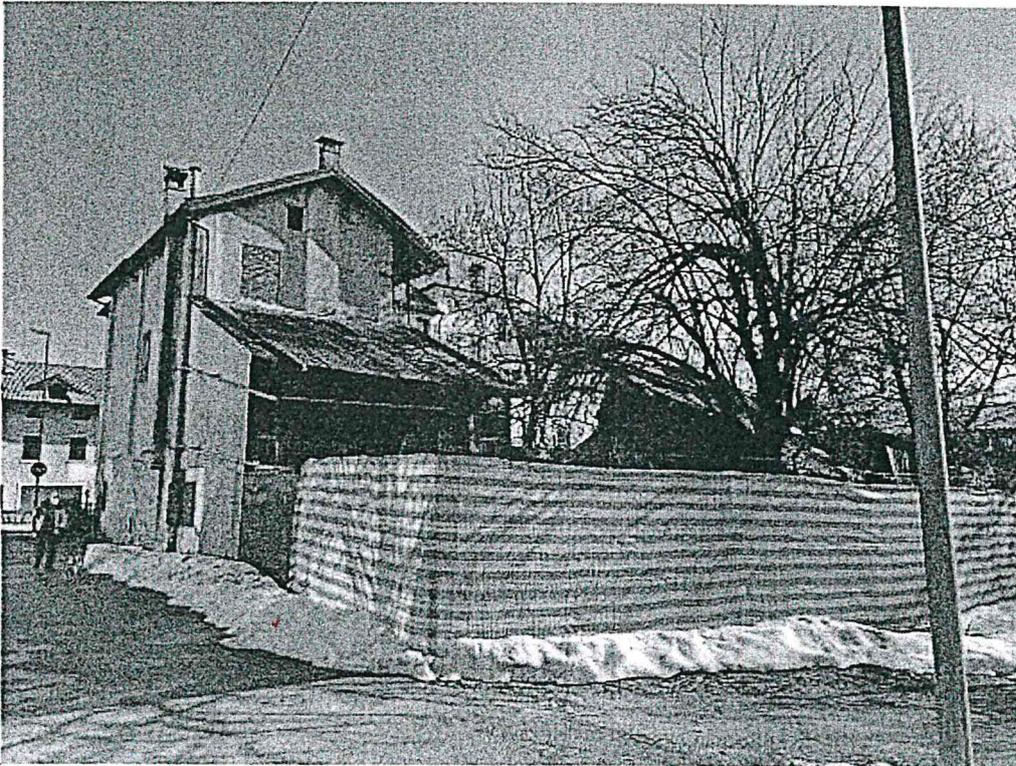


Foto 18: fg. 39 part 1222



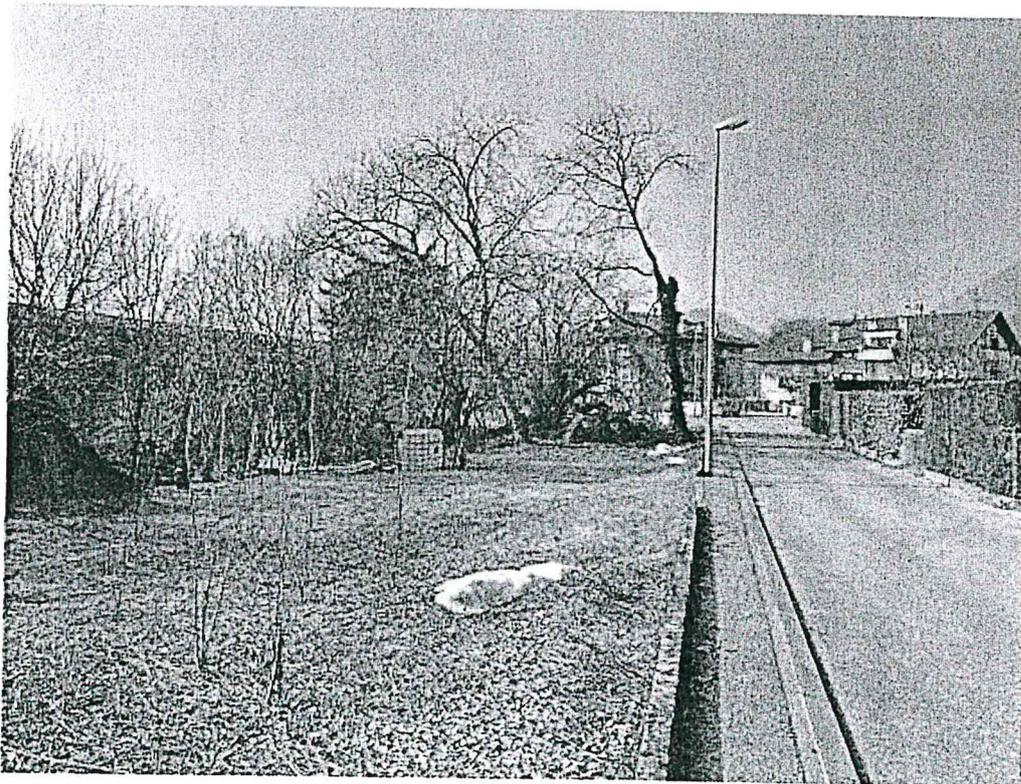


Foto 19: fg. 39 part 162

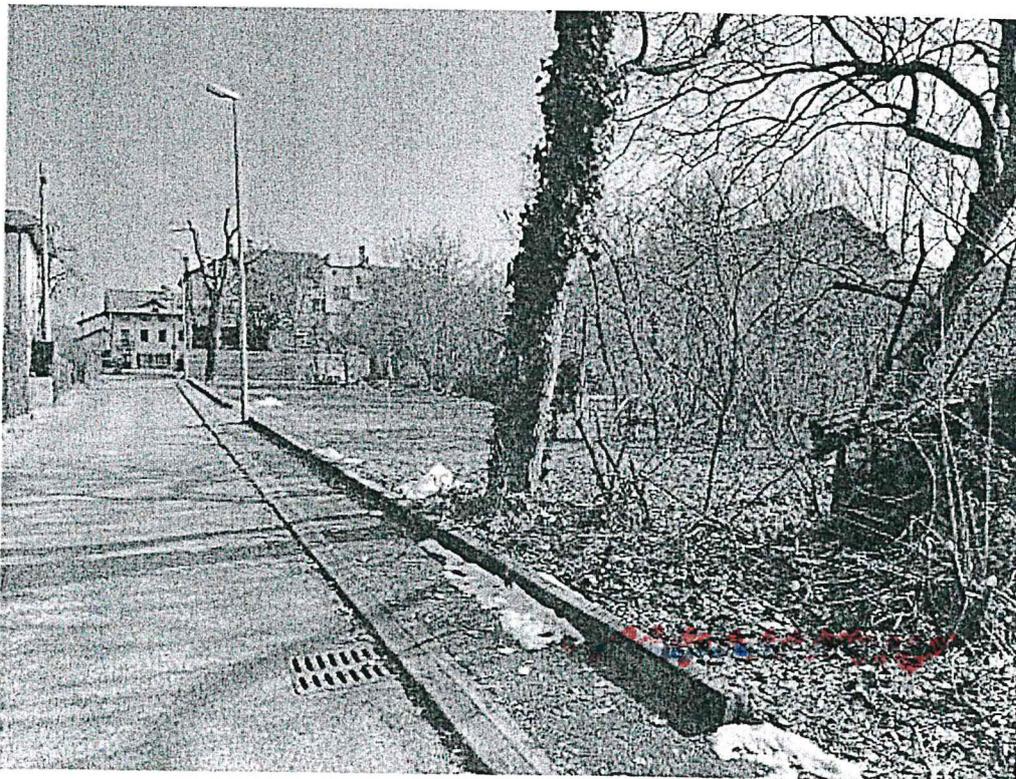


Foto 20: fg. 39 part 162



Gli immobili individuati alla particella 1222 un tempo erano adibiti a deposito e stalla al PT e fienile al P1, ora sono collabenti e inagibili.

Le superfici utilizzate ai fini di stima sono quelle commerciali e quindi comprensive dello spessore delle mura perimetrali e di mezzeria con le unità contermini.

Calcolo superficie commerciale:

C.F. foglio 39 particella 1222

| | | | | | |
|------------------------|----------------|-------|--------|---|--------------|
| PT (deposito e stalla) | m ² | 43,26 | x 100% | = | 43,26 |
| P1 (fienile) | m ² | 20,37 | x 100% | = | <u>20,37</u> |
| | m ² | | | = | 63,63 |

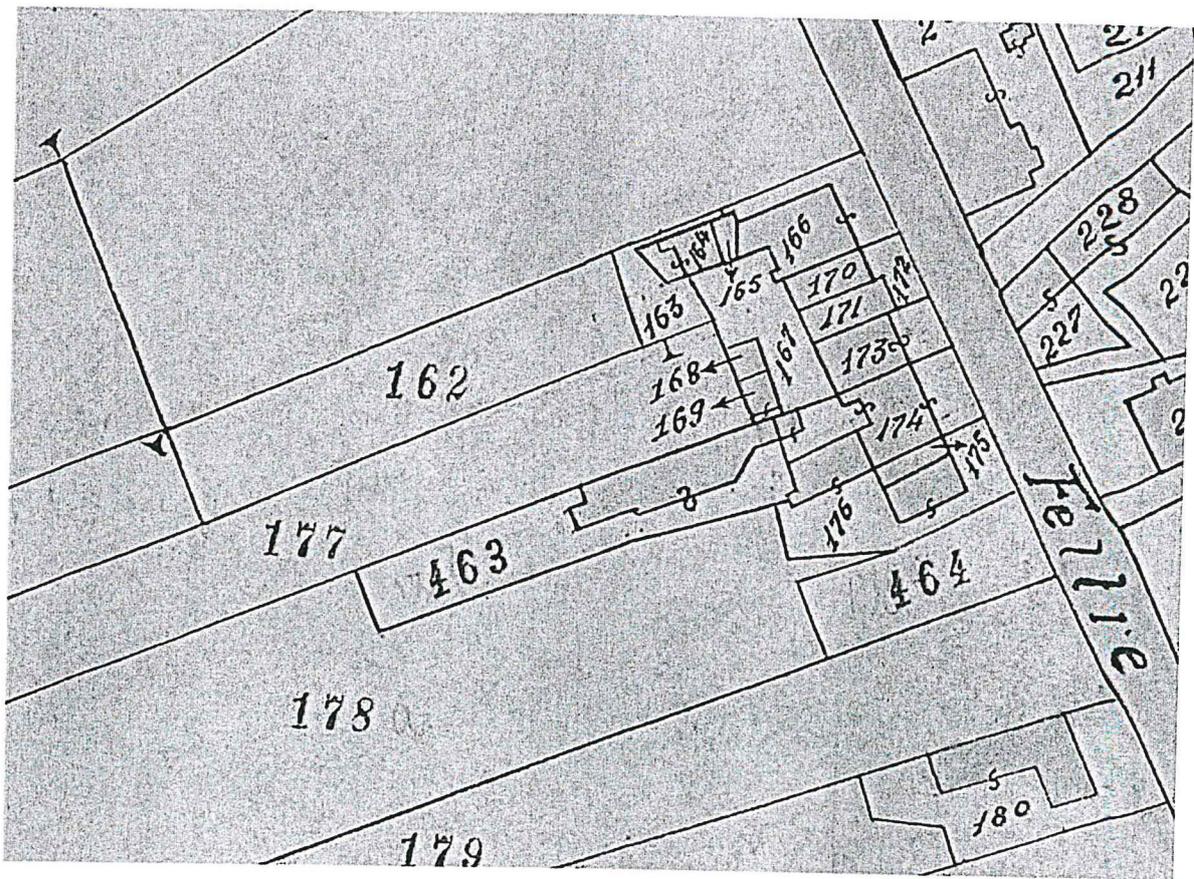
Nel lotto è ricompreso oltre ai fabbricati collabenti lo scoperto di pertinenza dei medesimi (part 1222) e l'attiguo terreno agricolo individuato dalla particella 162:

| | | |
|-------------------|----------------|---------------|
| part. 1222 (C.F.) | m ² | 136,74 |
| part. 162 (C.T.) | m ² | <u>510,00</u> |
| | m ² | 646,74 |

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

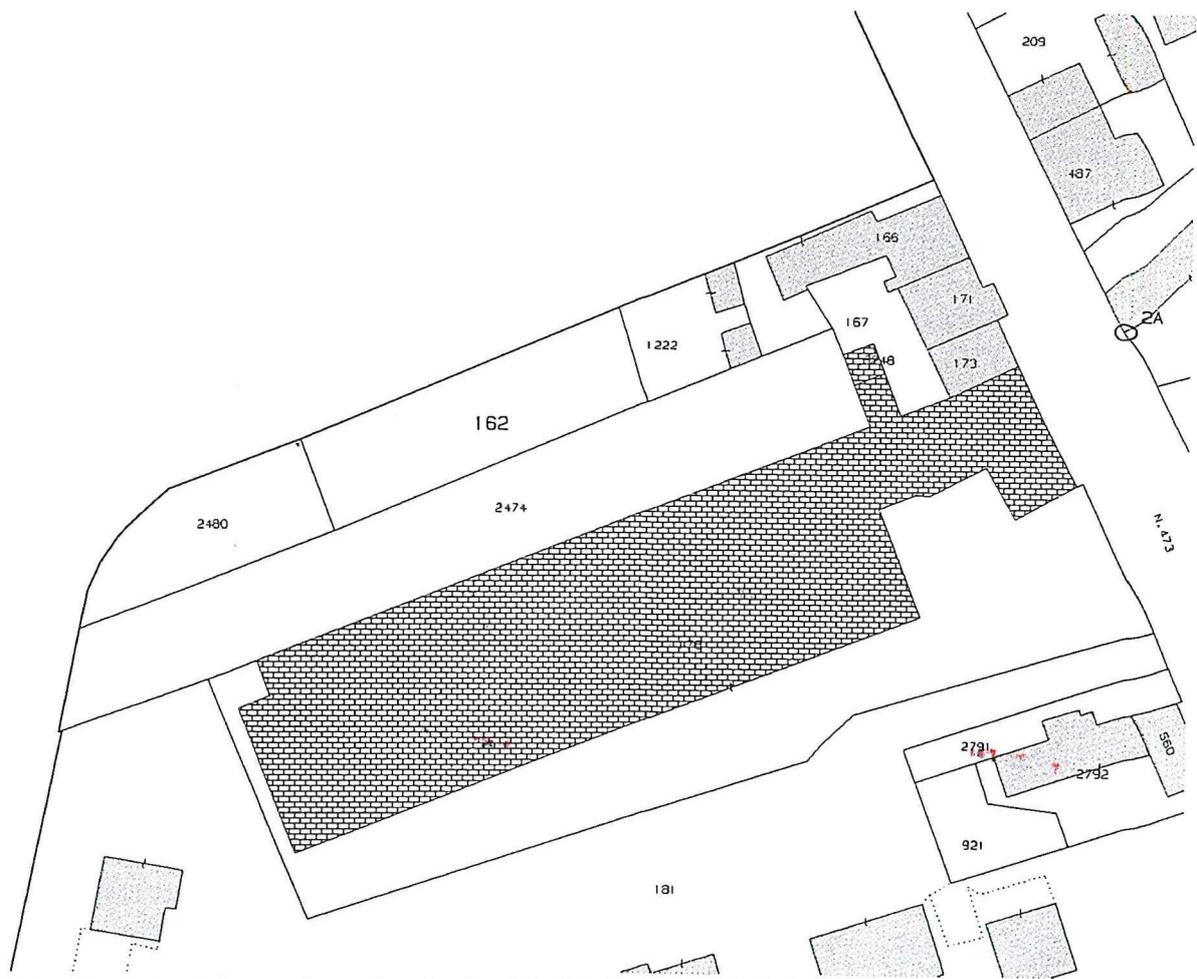
L'immobile identificato dalla particella 171 dall'impianto del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ora C.F., risulta censito all'urbano. Dall'impianto meccanografico del 03.01.1977 la particella 171 censita all'Ente Urbano aveva una superficie di 45 m², con variazione identificativi per allineamento mappe dell'08.08.2006 protocollo n. BL0074927 in atti dall'08.08.2006 (n. 5140.1/2006) la superficie è passata a 85 m² con soppressione della particella 170 della superficie di 40 m², generando l'attuale particella 171. Gli originari immobili identificati dalle vecchie particelle 170 e 171 sono stati edificati antecedentemente all'01.09.1967, come peraltro accertato per la part. 171 dal dott. Enzo Rossi Notaio in Feltre nell'atto di compravendita del 14.06.2001 con il quale i [redacted] acquistarono la vecchia particella 171 poi fusa con la 170.





Estratto catastale storico: foglio 39 estratto di mappa d'impianto con l'originaria particella 162 prima che venisse edificato alla sua estremità destra l'immobile individuato dalla particella 1050 poi 1222, e l'originario immobile individuato dalla particella 171 acquistato dai Sigg. [REDACTED] con atto di compravendita del 14.06.2001 a firma del dott. Enzo Rossi Notaio in Feltre, nonché l'ex particella 170 attigua alla 171 poi fusa con questa per originare l'attuale particella 171 oggetto della presente perizia.





Estratto catastale aggiornato: foglio 39 CT Comune di Feltre con l'attuale particella 162 dopo l'edificazione degli immobili individuati dalla particella 1050, successivo frazionamento e accatastamento all'urbano come particella 1222, nonché l'attuale immobile individuato dalla particella 171 originatasi dalla fusione delle vecchie particelle 170 e 171.

Le unità immobiliari trovano corrispondenza con le planimetrie catastali di cui alla variazione nel classamento prot. n. 000145855 in atti dal 13.11.2002 (sub. 5) con l'eccezione dell'indicazione W.C. ai piani del vano scale interno in luogo di ripostiglio, scheda n. 30171 in atti dal 25.06.2079 (sub. 3) con l'eccezione dell'indicazione negozio in luogo di laboratorio artigianale, prot. n. 000145855 in atti dal 13.11.2002 (sub. 6), prot. n. 000145855 in atti dal 13.11.2002 (sub. 7), prot. n. 000145855 in atti dal



13.11.2002 (sub. 8) con l'eccezione che il vano cucina erroneamente indicato nel vano Ovest in luogo di quello corretto Est, prot. n. 2319/87 in atti dal 25.05.1987 (part. 1222 ex 1050).

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono con le risultanze catastali.

Non ci sono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti se non per alcune destinazioni d'uso.



QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

lotto 1: laboratorio artigianale (ex negozio) al PT (fg. 39 part. 171 sub. 3) più appartamento al P1 (fg. 39 part 171 sub. 6) e PS1 (fg. 39 part 171 sub. 6)

Procedura es.imm. n. 109 / 2019 R.G., Giudice dott. Federico Montalto promossa da:

(Creditore procedente) SPV Project 1516 Srl

Contro

Diritto (cfr pag.): per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ del [redacted] e per l'ulteriore quota di $\frac{1}{2}$ di [redacted] e quindi per l'intero

Bene (cfr pag.): laboratorio artigianale al PT(sub. 3), appartamento al piano P1 (sub. 6) e relativa cantina al PS1 (sub. 6)

Ubicazione (cfr pag.): Feltre – Viale Pedavena 13

Stato (cfr pag.): sufficiente

Dati Catastali attuali (cfr pag.): CF Comune di Feltre Fg. 39 part. 171 subb. 3 e 6

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.): conforme agli atti depositati e autorizzati in Comune

Valore di stima (cfr pag.): 67.320,00

Valore mutuo (cfr pag./all.):

Vendibilità (cfr pag.): buona

Pubblicità (cfr pag.): tramite la rivista Aste Giudiziarie

Occupazione (cfr pag.): sì, per il sub. 3 *sine titulo*, per il sub. 6 privato con regolare contratto di locazione stipulato in data 01.08.2009

Titolo di occupazione (cfr pag.): locazione con un canone di locazione annuo di € 4.560,00 da ritenersi congruo ex art. 2923 co. III c.c.

Oneri (cfr pag.): nulla da rilevare

APE (cfr pag.): sì

Problemi (cfr pag.): nulla da rilevare



lotto 2: appartamento al P2 (fg. 39 part 171 sub. 7)

Procedura es.imm. n. 109 / 2019 R.G., Giudice dott. Federico Montalto promossa da:

(Creditore procedente) SPV Project 1516 Srl

Contro

(Debitore/i

Diritto (cfr pag.): per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ del [redacted] per l'ulteriore quota di $\frac{1}{2}$ di [redacted] e quindi per l'intero [redacted]

Bene (cfr pag.): appartamento al piano P2 (sub. 7)

Ubicazione (cfr pag.): Feltre – Viale Pedavena 13

Stato (cfr pag.): sufficiente

Dati Catastali attuali (cfr pag.): CF Comune di Feltre Fg. 39 part. 171 sub. 7

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.): conforme agli atti depositati e autorizzati in Comune

Valore di stima (cfr pag.): 44.363,00

Valore mutuo (cfr pag./all.):

Vendibilità (cfr pag.): buona

Pubblicità (cfr pag.): tramite la rivista Aste Giudiziarie

Occupazione (cfr pag.): sì, privato con regolare contratto di locazione stipulato in data 01.08.2009

Titolo di occupazione (cfr pag.): locazione con contratto stipulato per la durata di anni 4+4, dal 01.09.2020 al 31.10.2024 ed un canone di locazione annuo di € 2.400,00 da ritenersi congruo ex art. 2923 co. III c.c.

Oneri (cfr pag.): nulla da rilevare

APE (cfr pag.): sì

Problemi (cfr pag.): nulla da rilevare



lotto 3: appartamento al P3 (fg. 39 part 171 sub. 8)

Procedura es.imm. n. 109 / 2019 R.G., Giudice dott. Federico Montalto promossa da:

(Creditore procedente) SPV Project 1516 Srl

Contro

(Debitore/i)

Diritto (cfr pag.): per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ del Sig. [redacted] e per l'ulteriore quota di $\frac{1}{2}$ di [redacted] e quindi per l'intero

Bene (cfr pag.): appartamento al piano P3 (appartamento) e P4 (terrazza) (sub. 8)

Ubicazione (cfr pag.): Feltre – Viale Pedavena 13

Stato (cfr pag.): sufficiente

Dati Catastali attuali (cfr pag.): CF Comune di Feltre Fg. 39 part. 171 sub. 8

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.): conforme agli atti depositati e autorizzati in Comune

Valore di stima (cfr pag.): 60.692,50

Valore mutuo (cfr pag./all.):

Vendibilità (cfr pag.): buona

Pubblicità (cfr pag.): tramite la rivista Aste Giudiziarie

Occupazione (cfr pag.): sì, privato con regolare contratto di locazione stipulato in data 01.08.2009

Titolo di occupazione (cfr pag.): locazione con contratto stipulato per la durata di anni 4+4, dal 01.11.2013 ed un canone di locazione annuo di € 2.400,00 da ritenersi congruo ex art. 2923 co. III c.c.

Oneri (cfr pag.): nulla da rilevare

APE (cfr pag.): sì

Problemi (cfr pag.): nulla da rilevare



QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Situazione catastale attuale:

Catasto Fabbricati del Comune di Feltre:

- foglio 39 particella 171 sub. 3, Viale Pedavena n. 124, piano T, Categoria C/1, classe 4, m² 20, Rendita € 172,50
- foglio 39 particella 171 sub. 6, Viale Pedavena piano S1-T-1, Categoria A/3, classe 2, vani 4, Rendita € 247,90
- foglio 39 particella 171 sub. 7, Viale Pedavena piano 2, Categoria A/3, classe 2, vani 3, 5, Rendita € 216,91
- foglio 39 particella 171 sub. 8, Viale Pedavena piano 3-4, Categoria A/3, classe 2, vani 4,5, Rendita € 278,89
- foglio 39 particella 1222, Viale Pedavena piano T-1, Categoria C/2, classe 8, m² 50, Rendita € 64,56

Catasto Terreni del Comune di Feltre:

- foglio 39 particella 162, semin. arb., classe 2, are 5.10, Reddito Dominicale € 2,37, Reddito Agrario € 1,45

Le particelle 171 subb. 6, 7 e 8 derivano dalle particelle 171 subb. 1 e 2; la particella 1222 deriva dalla particella 1050.

Gli immobili sopradescritti figurano in proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà della quota di ½ e di [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà della quota di ½.

Provenienza dei beni in forza dei seguenti titoli

C.F. foglio 39 particella 171 subb. 3-5-6-7-8 e particella 1222 (ex 1050) – C.T. foglio 39 particella 162

Nel ventennio gli immobili oggetto del pignoramento erano di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] lasciando a sé superstiti quali eredi ex lege [REDACTED]



lotto 4: terreno (mapp. 162) + fabbricati e corte (mapp. 1222

Procedura es.imm. n. 109 / 2019 R.G., Giudice dott. Federico Montalto promossa da:

(Creditore procedente) SPV Project 1516 Srl

Contro

(Debitore/i) [REDACTED]

Diritto (cfr pag.): per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ del Sig. [REDACTED] e per l'ulteriore quota di $\frac{1}{2}$ di [REDACTED] e quindi per l'intero

Bene (cfr pag.): fabbricati collabenti (1222) e terreno agricolo (162)

Ubicazione (cfr pag.): Feltre – Viale Pedavena

Stato (cfr pag.): sufficiente

Dati Catastali attuali (cfr pag.): CF Comune di Feltre Fg. 39 part. 1222 e part. 162

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.): conforme agli atti depositati in Comune

Valore di stima (cfr pag.): 22.427,10

Valore mutuo (cfr pag./all.):

Vendibilità (cfr pag.): buona

Pubblicità (cfr pag.): tramite la rivista Aste Giudiziarie

Occupazione (cfr pag.): sì, privato con regolare contratto di locazione stipulato in data 01.08.2009

Titolo di occupazione (cfr pag.): no

Oneri (cfr pag.): nulla da rilevare

APE (cfr pag.): no

Problemi (cfr pag.): nulla da rilevare



I lavori autorizzati sono:

- esecuzione di opportune tramezzature e tamponamento di due porte interne sulla muratura portante centrale (piano primo e secondo), rendere indipendenti gli accessi a ciascun piano e realizzare conseguentemente tre appartamenti distinti: piano primo: cucina, soggiorno, camera, anti e bagno; piano secondo: cucina, soggiorno, camera, anti e bagno; piano terzo: cucina-soggiorno, camera e bagno
 - esecuzione di rivestimento di alcune pareti in cartongesso;
 - posa di pavimenti prefiniti in legno;
 - completo rifacimento dell'impianto elettrico.
- Concessione Edilizia n. 2002/0471 del 21.05.2002 per manutenzione straordinaria fabbricato (pratica edilizia n. 2002/0471 del 17.05.2002) per l'edificio al tempo identificato dalle particelle 170 e 171.

I lavori autorizzati sono:

- scopertura del manto di copertura del tetto con posa di isolamento costituito da pannello Stirodur da cm 4, tavolato e guaina, successivo riposizionamento del manto di copertura con sostituzione di eventuali coppi lesionati dagli agenti atmosferici;
 - sistemazione di cornicione del terrazzo di copertura del piano terzo;
 - ripresa degli intonaci della facciata ovest con successiva tinteggiatura in colore beige uguale all'esistente sulla facciata est;
 - rifacimento degli scuri sulla facciata ovest uguali a quelli della facciata est, questi ultimi da ritinteggiare con l'originale colore bordò anticato;
 - tinteggiatura, con vernice nera, dei parapetti del poggiolo al piano primo sulla facciata est del poggiolo di copertura del piano terzo.
- Concessione Edilizia n. 2002/0914 del 19.09.2002 – pratica n. 2002/0914 del 13.09.2002 – per modifiche interne del fabbricato senza interventi di carattere strutturale;
- Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione (diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione) prot. n. 145855 del 13.11.2002;



[redacted] dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di [redacted]

[redacted] come sopra generalizzati, con atto di compravendita del dott. Rossi Enzo Notaio in Feltre del 14.06.2001, Repertorio n. 50965, trascritto il 30.06.2001 ai nn. 8048 R.G. e 6589 R.P., hanno venduto a [redacted]

[redacted] per la piena proprietà della quota di ½ ciascuno gli immobili di che trattasi.

QUESITO n. 6: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Le particelle 162 del CT, 171 e 1222 del CF del foglio 39 nel P.A.T. del Comune di Feltre approvato in Conferenza dei Servizi in data 30.04.2007 sono tutte ricomprese in Zona residenziale di completamento ed espansione "C/2".

L'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Feltre, a seguito di richiesta accesso atti, ha fornito in data 09.02.2021 le seguenti pratiche.

CF foglio 39 particelle 171 sub. 3

Concessione n. 75 del 23.05.1980 prot. n. 5137/1980 (pratica n. 1980/0291 del 18.04.1980) per cambio di destinazione d'uso del locale al PT (sub. 3) del fabbricato individuato dalla particella 171 da "attività commerciale" (negozi) a "laboratorio artigianale".

L'immobile corrisponde sostanzialmente alla situazione in atti (stato di progetto).

CF foglio 39 particelle 171 subb. 6-7-8

- Concessione Edilizia n. 280 del 31.10.2001 relativa all'istanza di manutenzione straordinaria del 10.10.2001 – pratica n. 20658 – per l'edificio al tempo identificato dalle particelle 170 e 171. Nella Concessione Edilizia si prescrive, in ottemperanza all'autorizzazione ULSS 2 FELTRE prot. n. 4401/Sisp Pratica Edilizia n. 428 del 27.10.2001, che i W.C. posti ai piani del vano scale interno abbiano altra destinazione d'uso (ripostiglio).



- Autorizzazione allo scarico nella fognatura comunale di Viale Pedavena prot. n. 21939-1411/02 del 09.01.2003;
- Abitabilità degli appartamenti ad eccezione del locale al PT (sub. 3) dell'11.02.2003.

L'immobile corrisponde sostanzialmente alla situazione in atti (stato di progetto).

CF foglio 39 particella 1222

Concessione Edilizia in sanatoria n. 784 del 27.10.1993 per l'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 n. 1615 prot. 15680/86 pervenuta al Comune di Feltre in data 19.09.1986 – [REDACTED] – fg. 39 all. 10 particella 1050 – epoca abuso 1960. Abuso: costruzione deposito.

Corrisponde all'attuale 1222: Le opere oggetto di sanatoria sono state realizzate in un'area sita in Viale Pedavena, censita alla particella 162 del fg. 39. L'area di 690 m² era inserita dal P.R.G. in zona d'espansione tipo C. Le Opere realizzate senza la licenza edilizia nel 1960 consistono in un fabbricato e un portico costruiti in continuità con un edificio rurale esistente dal 1933. Il fabbricato costruito con muratura in pietrame e legno misura m 4,00 x m 5,20 con tetto ad una falda in legno e manto in coppi ad altezza massima di m 2,55 e minima di m 1,87. Il portico con struttura in legno e manto di copertura in lamiera misura m 2,35 x m 6,50 con altezza massima di m 4,00 e minima di m 2,50. All'attualità gli immobili sono collabenti tant'è che in data 05.05.2019 sono intervenuti i Vigili del Fuoco per la messa in sicurezza (intervento n. 1661/2019), successivamente il Comando di Polizia Provinciale a seguito di sopralluogo del 23.05.2019 ha confermato la pericolosità dell'area e in data 04.06.2019 il Comune ha emanato una diffida – prot. n. 9376 – per la messa in sicurezza dell'area individuata dalle particelle 162 CT e 1222 CF. Segue ordinanza n. 20 del 28.11.2019 dell'Unità di Progetto Pianificazione del Territorio - Verbale di accertamento violazione in data 02.09.2019 poiché l'area da tempo versa in condizioni di completo abbandono costituendo una situazione di pericolo non garantendo quindi la sicurezza della pubblica e privata incolumità anche in relazione al fatto che l'area risulta contigua ad una



pubblica via. Ritenuto necessario un tempestivo ripristino delle condizioni igienico sanitarie nonché delle condizioni permanenti di sicurezza al fine di salvaguardare la pubblica e privata incolumità, si rappresenta l'urgenza di effettuare tutte le verifiche e tutte le opere di messa in sicurezza e di sistemazione che il caso richiede, lo sfalcio con eliminazione degli arbusti posti lungo la pubblica via, nonché la completa pulizia dell'intera area di proprietà.

QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento delle operazioni peritali (febbraio 2021), ad eccezione delle particelle 162 e 1222, che versano in condizione di abbandono, gli immobili indentificati dalla particella 171 subb. 3-6-7-8 risultano occupati, in particolare:

- il vano al PT corrispondente al sub. 3 (laboratorio artigianale ex negozio) risulta occupato *sine titolo* come alloggio di fortuna;
- il vano al P1 corrispondente al sub. 6 (appartamento) è locato con contratto di locazione ad uso abitativo al [REDACTED]

[REDACTED] per la durata di anni 4 dal 01.08.2009 al 31.07.2013 da intendersi rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui i locatori non comunichino al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 4.560,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere ai locatori in n. 12 rate eguali anticipate di € 380,00 più € 20,00 per spese varie, ciascuna scadenti il 15 di ogni mese. L canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e



degli impiegati verificatisi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto, a richiesta dei locatori. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa ai locatori (che con la firma del contratto ne rilasciano quietanza) una somma di € 800,00, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi bancari. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e delle osservanze di ogni obbligazione contrattuale. Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Feltre il 11.08.2009 al n. 1185 Serie 3;

- il vano al P2 corrispondente al sub. 7 (appartamento) è locato con contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria al [REDACTED] [REDACTED] per la durata di anni 4+4, dal 01.09.2020 al 31.10.2024 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo e senza che sia necessaria disdetta per fine locazione, il contratto è prorogato per altri 4 anni. Il canone annuo di locazione è convenuto di euro 2.400,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere in n. 12 rate eguali anticipate di euro 200,00 ciascuna entro il 28 di ogni mese. Il canone verrà aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione ISTAT. A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) come cauzione una somma di euro 600,00 pari a tre mensilità del canone, imputabile in conto canoni e non produttiva di interessi bancari. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Feltre il 09.09.2020 al n. 932 Serie 3T;
- il vano al P3-4 corrispondente al sub. 8 (appartamento) è locato con contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria al Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la durata di anni 4+4, dall'01.11.2013 al 30.11.2017 e alla prima scadenza ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è



prorogato per altri 4 anni. Il canone annuo di locazione è convenuto di euro 2.400,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere in n. 12 rate eguali anticipate di euro 200,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese. Il canone verrà aggiornato ogni anno nella misura totale del 100% della variazione ISTAT. A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) come cauzione una somma di euro 600,00 pari a tre mensilità del canone, imputabile in conto canoni e non produttiva di interessi bancari. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Feltre l'11.11.2013 al n. 30460 Serie 3;

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

Annotazioni

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso – Sezione distaccata Castelfranco Veneto il 16.02.2012, iscritta l'11.04.2012 ai nn. 4263 R.G. e 438 R.P. a favore di CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA, con sede in Vedelago;

IPOTECA LEGALE emessa dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione il 25.10.2018, iscritta il 26.10.2018 ai nn. 12629 R.G. e 1360 R.P. a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in Roma

e trascrizioni pregiudizievoli

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 13.12.2019 ai nn. 14259 R.G. e 11326 R.P. a favore di SPV PROJECT 1516 S.R.L., con sede in Milano

QUESITO n. 9: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Tutti i beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.



LOTTO 2

C.F. foglio 39 particella 171 sub. 6 (appartamento P2)

| | | | | | |
|-----------------|----------------|-------|--------|---|-------------|
| P2 appartamento | m ² | 77,90 | x 100% | = | 77,90 |
| parti comuni 5% | | | | = | <u>2,76</u> |
| | m ² | | | = | 80,66 |

LOTTO 3

C.F. foglio 39 particella 171 sub. 8 (appartamento P3-4)

| | | | | | |
|-----------------|----------------|-------|--------|---|-------------|
| P3 appartamento | m ² | 88,23 | x 100% | = | 88,23 |
| P4 terrazza | m ² | 58,65 | x 33% | = | 19,36 |
| parti comuni 5% | | | | = | <u>2,76</u> |
| | m ² | | | = | 110,35 |

LOTTO 4

C.F. foglio 39 particella 1222

| | | | | | |
|------------------------|----------------|-------|--------|---|--------------|
| PT (deposito e stalla) | m ² | 43,26 | x 100% | = | 43,26 |
| P1 (fienile) | m ² | 20,37 | x 100% | = | <u>20,37</u> |
| | m ² | | | = | 63,63 |

Nel lotto è ricompreso oltre ai fabbricati collabenti lo scoperto di pertinenza dei medesimi (part 1222) e l'attiguo terreno agricolo individuato dalla particella 162:

| | | |
|-------------------|----------------|---------------|
| part. 1222 (C.F.) | m ² | 136,74 |
| part. 162 (C.T.) | m ² | <u>510,00</u> |
| | m ² | 646,74 |

STIMA DEGLI IMMOBILI

| | | | | | | |
|--------------------------------|----------------|--------|--------------------|--------|-----|-----------|
| LOTTO 1 (part. 171 subb. 3-6): | m ² | 122,40 | x €/m ² | 550,00 | = € | 67.320,00 |
| LOTTO 2 (part. 171 sub. 7): | m ² | 80,60 | x €/m ² | 550,00 | = € | 44.363,00 |



| | |
|-------------------------------|--|
| LOTTO 3 (part. 171 sub. 8): | $m^2 110,35 \times \text{€}/m^2 550,00 = \text{€} 60.692,50$ |
| LOTTO 4 (part. 162 e 1222): | $m^2 63,63 \times \text{€}/m^2 200,00 = \text{€} 12.726,00$ |
| | $m^2 646,74 \times \text{€}/m^2 15,00 = \text{€} 9.701,10$ |
| | $\text{€} 22.427,10$ |
| TOTALE VALORE DI STIMA | € 194.802,60 |

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Il pignoramento colpisce l'intera massa dei beni per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ del [redacted] e per l'ulteriore quota di $\frac{1}{2}$ di [redacted] e quindi per l'intero.

QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Da verifiche effettuate in ANPR (Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente), nonché presso gli uffici Stato Civile del Comune di Feltre, dove si trovano i beni immobili pignorati, Anagrafe del Comune [redacted]

[redacted] entrambi [redacted]

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti gli estratti della corografia, della Carta Tecnica Regionale, P.R.G., mappa catastale, aereofotogrammetria, le visure storiche, l'elaborati planimetrici, le planimetrie, contratti d'affitto, APE e la documentazione fotografica.

Quanto sopra il perito espone ad evasione dell'incarico e rimane a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per gli approfondimenti e i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Belluno, 08 marzo 2021



Allegati:

- 1) corografia (scala 1:25.000)
- 2) C.T.R. (scala 1:5.000)
- 3) estratto mappa catastale (scala 1:2.000)
- 4) estratto P.R.G. (scala 1:2.000)
- 5) estratto ortofoto (scala 1:2.000)
- 6) visure storiche
- 7) elaborati planimetrici (scala 1:200)
- 8) planimetrie (scala 1:200)
- 9) piante
- 10) n. 3 contratti d'affitto
- 11) n. 3 APE
- 12) documentazione fotografica
- 13) n. 2 estratti per riassunto dai registri degli atti di nascita