


TRIBUNALE DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2016

Contro

Sedico, 29.01.2018	Oggetto: Relazione Peritale	Il tecnico incaricato Dott. Ing. Cargnel  Leo
--------------------	--------------------------------	--

Dott. Ing. Leo Cargnel – Via Feltre 147 – 32036 Sedico (BL) c.f. CRG LEO 79B15 D530B – Piva
01028080255 Tel/Fax 0437.852255 cell 348.2323931 - email: leo@studiocargnel.it - Pec mail:

leo.cargnel@ingpec.eu 1



--	--	--

INDICE:

1. PREMESSA E QUESITI3

2. RISPOSTE AI QUESITI6

 QUESITO N.1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. 6

 QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E
RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE. 8

 QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO. 22

 QUESITO N.4: SCHEDA SINTETICA. 25

 QUESITO N.5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA. 27

 QUESITO N.6: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA. 31

 QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE. 33

 QUESITO N.8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE. 33

 QUESITO N.9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE 34

 QUESITO N.10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO 34

 QUESITO N.11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI PROCEDIMENTI IN
CORSO 34

 QUESITO N.12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 36

 QUESITO N.13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA 39

 QUESITO N.14: CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, UFFICIO ANAGRAFE E REGIME
PATRIMONIALE 40

1. PREMESSA E QUESITI



A seguito di mandato conferitomi dal Giudice Esecutore dott. Fabio Santoro dell'Esecuzione immobiliare n. 117/16, io sottoscritto Dott. Ing. Leo Cargnel, nato a Feltre (BL) il 15-02-1979 c.f. CRGLEO79B15D530B P. Iva 01028080255, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Belluno al n. 994, ho prestato giuramento di rito ed ho proceduto agli opportuni accertamenti e sopralluoghi al fine di espletare l'incarico con riferimento ai quesiti che di seguito sono esplicitati e sinteticamente descritti.

- **QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**
L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento;
- **QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.** descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale, sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti;
- **QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.** L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente;
- **QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.** L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta



ai precedenti quesiti - del seguente prospetto sintetico, secondo lo schema disponibile sul sito del tribunale;

- QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA. L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento;
- QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA. L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE. L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi;
- QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE. L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
- QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
- QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO. L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:
 - 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.



- QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI. L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.
- QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA. Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
- QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO. In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.



2. RISPOSTE AI QUESITI

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

diritti reali:

proprietari:

beni pignorati:

A. In ditta

- N.C.E.U Comune di Sedico **fg. 46 part. 864 sub 18 (ex sub.1)**, cat. C/1, cl. 7, consistenza 217 mq, sup. catastale 249 mq, rendita € 3.720,76, Via Feltre n.52 piano S1-T (NEGOZIO E CANTINA)
- N.C.E.U Comune di Sedico **fg. 46 part. 864 sub 13**, cat. C/6, cl. 2, consistenza 24 mq, sup. catastale 24 mq, rendita € 30,99, Via Feltre piano S1 (GARAGE)

B. In ditta per la quota di 1/1

- N.C.E.U Comune di Sedico **fg. 30 part. 605 sub 3**, cat. A/3, cl. 3, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 104 mq, rendita € 464,81, Via Barp piano T-1 (ABITAZIONE)
- N.C.E.U Comune di Sedico **fg. 30 part. 605 sub 2**, cat. C/6, cl. 1, consistenza 16 mq, sup. catastale 16 mq, rendita € 17,35, Via Barp piano T (GARAGE)
- N.C.T. Comune di Sedico **fg. 30 part. 394**, Qualità SEMINATIVO, cl. 3, superficie 02 are 70 ca, reddito dominicale € 0,98, reddito agrario € 0,70 (TERRENO)

C. In ditta per la quota di 1/2

- N.C.T. Comune di Sedico **fg. 30 part. 606**, Qualità PRATO ARBOR., cl. 3, superficie 40 ca, reddito dominicale € 0,11, reddito agrario € 0,07 (TERRENO)
- N.C.T. Comune di Sedico **fg. 30 part. 607**, Qualità SEMINATIVO, cl. 3, superficie 02 are 90 ca, reddito dominicale € 1,05, reddito agrario € 0,75 (TERRENO)

Individuazione fabbricati:

- 1) Il fabbricato oggetto di pignoramento (negoziato, cantina e autorimessa), identificato sulla mappa catastale come fg.46 part. 864 sub. 18 e sub. 13 di Sedico (BL), in via Feltre 52, fa parte di un edificio a destinazione commerciale, direzionale e residenziale identificato nella foto satellitare che si allega e che risulta sovrapposta alla mappa stessa (v. allegati).

Confini del lotto: strada statale, Fg. 46 Mapp. 504,145,499,719,393

Dott. Ing. Leo Cargnel – Via Feltre 147 – 32036 Sedico (BL) c.f. CRG LEO 79B15 D530B – Piva 01028080255 Tel/Fax 0437.852255 cell 348.2323931 - email: leo@studiocargnel.it - Pec mail:

leo.cargnel@ingpec.eu 6



2) Il fabbricato oggetto di pignoramento (appartamento e autorimessa), identificato sulla mappa catastale come fg.30 part. 605 sub. 2-3 di Sedico (BL), in via Barp 9, è un edificio residenziale monofamiliare identificato nella foto satellitare che si allega e che risulta sovrapposta alla mappa stessa (v. allegati). Il sub. 1 risulta bene comune non censibile.

Confini del lotto: strada statale, Fg. 30 Mapp. 606,607,582,1283



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

I beni oggetto di esecuzione sono tutti collocati nel comune di Sedico (BL).

1) Il negozio con garage e cantina (in quota) è collocato nel capoluogo di Sedico (BL), un importante comune della provincia di Belluno ad una quota di circa 300 m sul livello del mare, ove sono presenti nella zona tutti i servizi necessari.

Lo stesso negozio si trova lungo la Statale 50 di Alemagna.

2) L'abitazione con terreni (in quota a) è collocata nella frazione di Barp, nella parte Nord del Comune di Sedico, vicino agli abitati di Bolago e Mas, in zona collinare ad una quota di circa 580 m sul livello del mare, a circa 9 km sia da Sedico che dal capoluogo di provincia Belluno. In tale frazione, molto panoramica con vista sulla Valbelluna, non sono presenti però i servizi essenziali, fermo restando la presenza di un asilo e della scuola elementare di Bolago e di un piccolo bar e alimentare, a circa 500 m di distanza.

I beni suddetti vengono suddivisi in 2 lotti:

LOTTO 1) IN QUOTA :

**NEGOZIO, CANTINA E GARAGE SEDICO (BL), VIA FELTRE 52 – FG. 46 MAPP. 864 SUB. 13-18
QUOTA 1/1**

LOTTO 2) IN QUOTA :

ABITAZIONE CON GARAGE E TERRENO SEMINATIVI – VIA BARP – FG. 30 MAPP. 605 sub. 2-3 (abitazione) E FG. 30. MAPP. 394 (terreno)

QUOTA 1/1

TERRENO SEMINATIVO E PRATO ARBOR. – VIA BARP – FG. 30 MAPP. 606-607

QUOTA 1/2

□ LOTTO 1: NEGOZIO CON CANTINA E GARAGE – FG. 46 MAPP. 864 Sub. 13-18 (PIENA PROPRIETA')

E' costituito da un negozio al piano terra, con cantina e garage, **per la piena proprietà** della Ditta

*Dott. Ing. Leo Cargnel – Via Feltre 147 – 32036 Sedico (BL) c.f. CRG LEO 79B15 D530B – Piva
01028080255 Tel/Fax 0437.852255 cell 348.2323931 - email: leo@studiocargnel.it - Pec mail:*

leo.cargnel@ingpec.eu 8



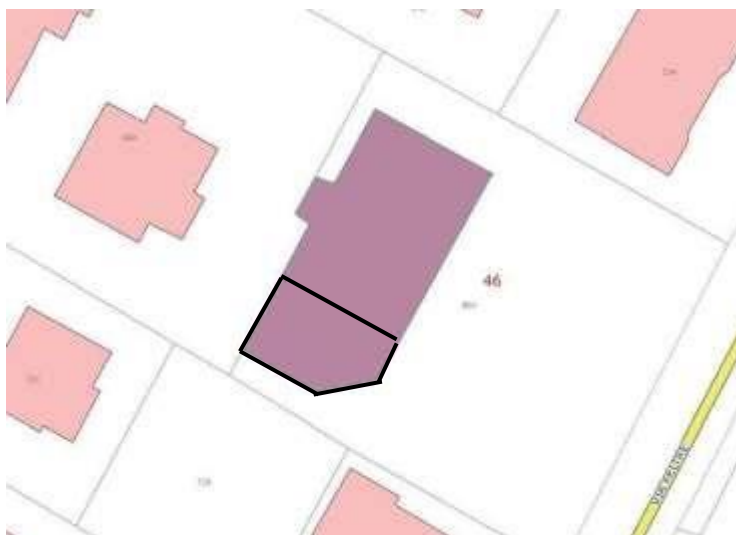
L'edificio si trova a Sedico, in via Feltre 52.

I beni risultano occupati con contratto di locazione da una ditta che si occupa di commercializzazione infissi.



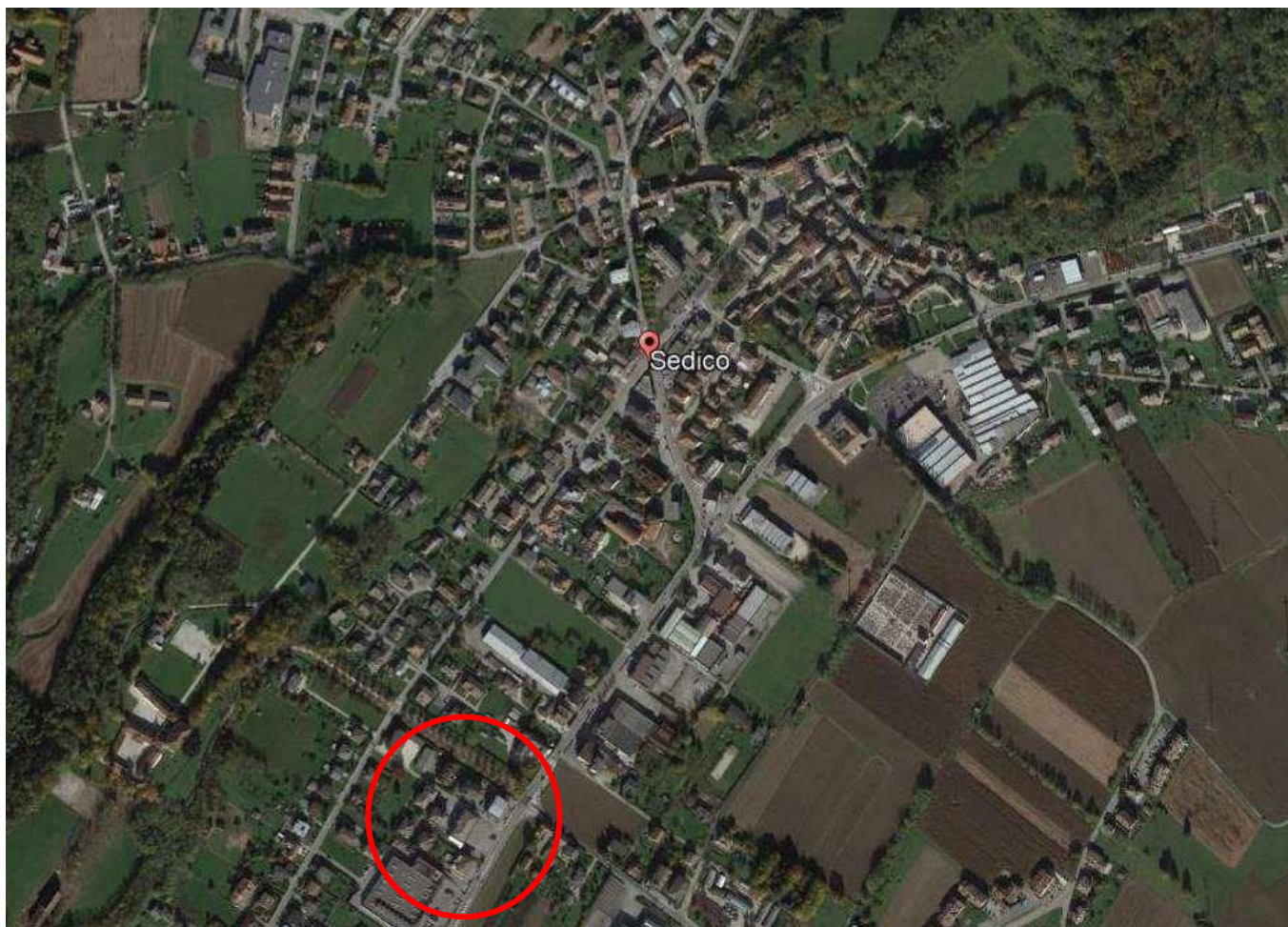
1: ortofoto con collocamento del negozio.

Il negozio fa parte di un edificio commerciale direzionale e residenziale a due piani fuori terra più sottotetto, con porzioni interrata ad uso cantine e garage (den. "Edilcom 2").



2: individuazione planimetrica del negozio all'interno dell'edificio.





3: collocamento del negozio a Sedico (BL).

L'edificio è stato realizzato con concessione edilizia n. 62/82 del 15.7.1982 e successive varianti 23-04-1983 e 7-12-1983 e con autorizzazione di abitabilità e agibilità del 13.12.1983.

Nel 2000 il negozio in oggetto ha trasformato la destinazione da commerciale a direzionale (prot. 24490 del 05-12-2000), ospitando un circolo provato musicale, mediante Concessione Edilizia 0221/2000.

Infine, nel 2016 è stato fatto un nuovo cambio di destinazione d'uso da direzionale a commerciale con realizzazione di opere (sostanzialmente la demolizione di alcune tramezze, realizzazione di antiwc e apertura di due fori finestra), con SCIA prot. 0063013025022042016-1114 del 03.05.2016 e attestazione di agibilità del 30.06.2016 a firma del Geom. Federico Cavallet di Sedico.

Il fabbricato ha una dimensione planimetrica di circa 34 m x 17 m, con struttura portante a telaio in c.a. e solai a lastre predalles al piano terra e in latero cemento per i due solai fuori terra.

La porzione di negozio è posta sul lato Ovest dell'edificio.





4: prospetto Sud con il negozio in evidenza.

Il negozio ha un collegamento diretto con la porzione interrata mediante scala in c.a. interna.

La struttura principale come detto è in c.a. a travi e pilastri, con setti in c.a. al piano interrato e tamponamento in laterizio, senza soluzioni per il contenimento energetico (es. cappotto).

La porzione immobiliare in oggetto, corrispondente alle pratiche visionate in comune, è così composta (superfici arrotondate):

- 1) Porzione ad uso commerciale, utilizzato prettamente come area espositiva senza presenza permanente di persone (che richiederebbe maggiori parametri di aerazione) e con pareti in cartongesso espositive rimovibili, con superficie netta 115,70 mq;
- 2) N. 3 locali ad uso ufficio, con superficie netta di 17,3 mq, 17,1 mq e 15,3 mq;
- 3) Wc con disimpegno e anti wc di superfici rispettivamente di 2,8 mq (wc), 2,4 mq (disimpegno) e di 2,1 mq (anti wc);
- 4) Cantina di 112,1 mq;
- 5) Garage di 24 mq.

Garage di 24 mq.

L'altezza media dei locali è di 3 m.

Internamente, l'unità immobiliare è in buone condizioni, con le porzioni più recenti nella zona espositiva naturalmente in ottime condizioni e le porzioni originarie (es. uffici e wc) in discrete condizioni.





5: zona di ingresso con esposizione e accoglienza clientela.



6: vista dell'ingresso.

Gli infissi sono in legno con medie proprietà isolanti.

Le porte interne sono in legno, alcune recenti altre invece ancora originarie.

Dott. Ing. Leo Cargnel – Via Feltre 147 – 32036 Sedico (BL) c.f. CRG LEO 79B15 D530B – Piva
01028080255 Tel/Fax 0437.852255 cell 348.2323931 - email: leo@studiocargnel.it - Pec mail:
leo.cargnel@ingpec.eu 12





10: ufficio 1



9: ufficio 2



8: zona magazzino cantina



7: anti wc



L'edificio appare esternamente in buono stato di conservazione, anche se vi sono alcuni punti (es. terrazze e scale esterne) che necessitano di manutenzione.



11: vista esterna Sud dell'unità immobiliare.



12: vista Ovest dell'unità immobiliare.

Nelle porzioni interratae invece sono presenti diversi punti che presentano infiltrazioni, soprattutto nella zona di manovra dei garage. Interpellato l'amministratore condominiale, è emerso che sono in fase di

*Dott. Ing. Leo Cargnel – Via Feltre 147 – 32036 Sedico (BL) c.f. CRG LEO 79B15 D530B – Piva
01028080255 Tel/Fax 0437.852255 cell 348.2323931 - email: leo@studiocargnel.it - Pec mail:
leo.cargnel@ingpec.eu*



valutazione interventi di manutenzione straordinaria per l'impermeabilizzazione di marciapiedi e in generale delle zone che presentano queste criticità.

I pavimenti sono in laminato per quanto riguarda la zona esposizione, in cotto per le porzioni a ufficio e in materiale ceramico per la zona wc.

Per quanto riguarda gli impianti, sia elettrico che di termoidraulico, risultano essere funzionanti e a norma.

La caldaia è autonoma tradizionale tipo Baxi Nuvola 3 a metano.

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è commerciale.

E' stata reperita l'APE redatta in occasione della locazione, che è stata fornita dal locatario, e che si allega, con classe energetica "G" con 81 kwh/mc anno (v. allegati).

Completano i beni del lotto la zona cantina (attualmente utilizzata come magazzino) accessibile da una scala in c.a. interna al negozio e il garage, che porta alla zona di manovra accessibile dal lato Ovest dell'edificio.



13: zona garage.

□ LOTTO 2: ABITAZIONE CON GARAGE (FG. 30 – MAPP. 605 SUB. 2-3) E TERRENO DI 270 MQ (FG. 30 – MAPP. 394) (PIENA PROPRIETA')

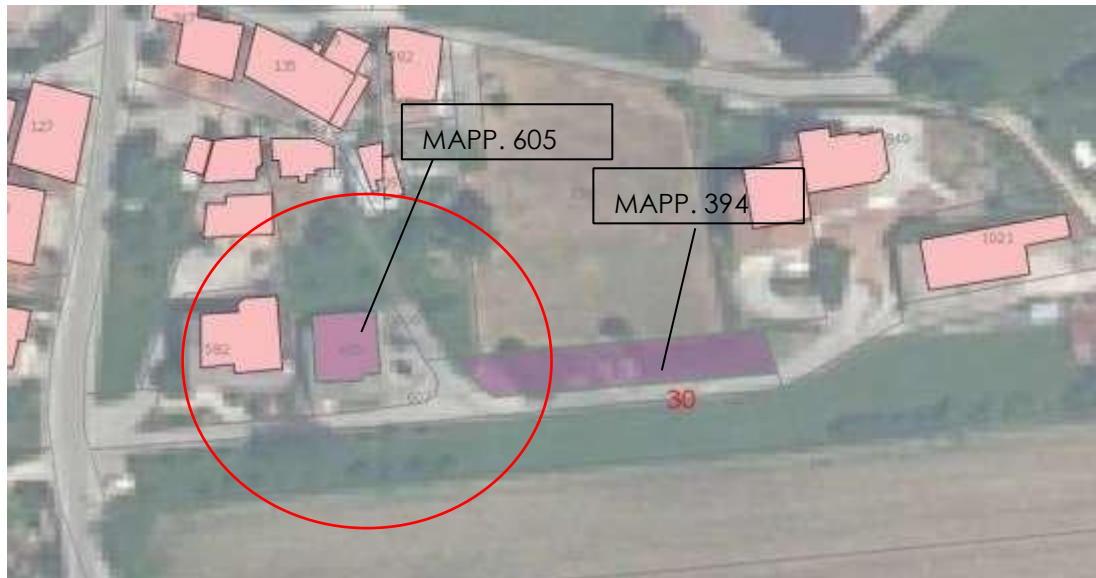
+ TERRENI ADIACENTI DI 40 E 290 MQ (FG. 30 – MAPP. 606-607) (PROPRIETA' PER 1/2)



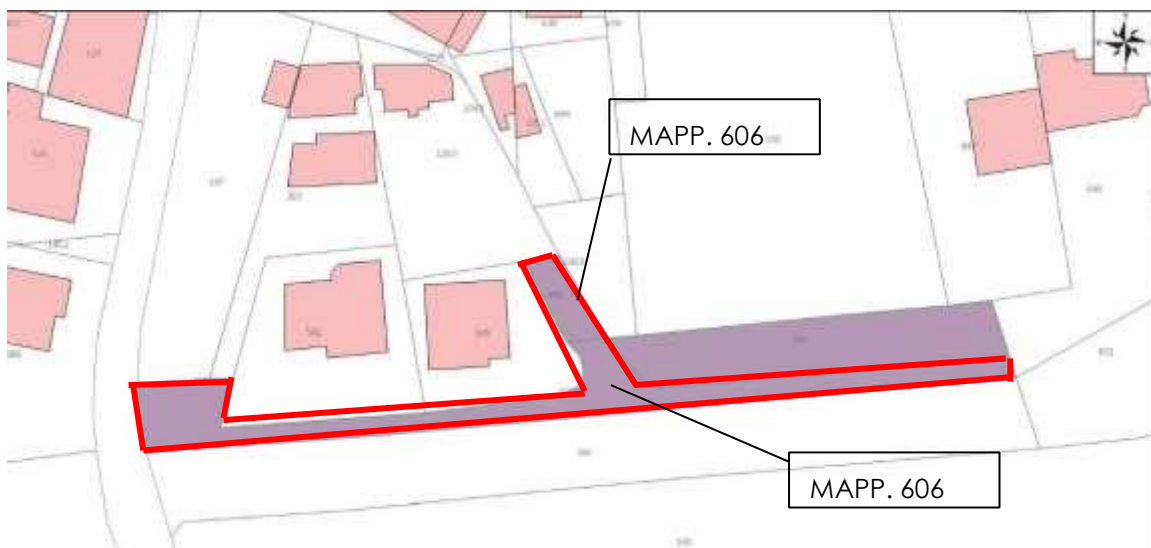
E' costituito appunto da un'abitazione unifamiliare con e garage e di un piccolo terreno adiacente di 270 mq, **per la piena proprietà** del sig. _____ e di due terreni, sempre adiacenti all'abitazione, di 40 e 290 mq, **per la quota di 1/2**, corrispondenti (questi ultimi due) alla strada di lottizzazione.

L'edificio si trova a Sedico, in via Barp 9.

I beni risultano occupati dall'esecutato con l'attuale compagna e la figlia.



14: ortofoto con evidenziazione dell'abitazione e del terreno (piena proprietà).



15: estratto catastale con evidenziazione dei terreni di proprietà di 1/ 2.

L'edificio è stato realizzato con nulla osta n. 6 del 04.01.1974, con concessione edilizia in sanatoria n. 703/92 del 11.01.1992, riguardante l'aumento del piano scantinato (ex terrapieno), l'aumento di volume e alcune varianti interne ed esterne, realizzato sul Foglio 30 Mappale 392 b per conto del sig. (). Sostanzialmente, dall'epoca della costruzione non sono state fatte modifiche rilevanti, a parte la comunicazione n.8195 del 13.08.1991 per la modifica di una tramezza interna al piano rialzato nella zona soggiorno.

Dott. Ing. Leo Cargnel – Via Feltre 147 – 32036 Sedico (BL) c.f. CRG LEO 79B15 D530B – Piva
01028080255 Tel/Fax 0437.852255 cell 348.2323931 - email: leo@studiocargnel.it - Pec mail:
leo.cargnel@ingpec.eu 16



Di recente, infine, è stata presentata un D.I.A. con prot. N. 9347 del 17.05.2005 e successiva D.I.A. con prot. N. 11492 del 03.06.2008 per la ristrutturazione del fabbricato residenziale in oggetto. Tale progetto ha riguardato sostanzialmente la realizzazione di opere interne al piano terra e rialzato, con realizzazione di wc al piano terra e alcune modifiche alle partizioni interne e di sistemazione esterna.

Il fabbricato ha una dimensione planimetrica di circa 9,30x9,55 m, con struttura portante in muratura di laterizio, solaio al piano rialzato e copertura in legno.

Il piano terra è adibito a cantina, servizi e garage mentre il piano rialzato è adibito ad abitazione.

Il piano terra e il piano rialzato sono collegati dalla scala esterna in c.a.



16: prospetto Sud dell'abitazione.

L'abitazione in oggetto, realizzata su un lotto di 285 mq, è composta dalle seguenti superfici (arrotondate), che corrispondono sostanzialmente alla documentazione agli atti:

- PIANO TERRA (garage, cantine, depositi e wc): un garage di 16,30 mq, una cantina deposito di 18,8 mq, una cantina deposito di 15,60 mq, un disimpegno di 8,30 mq, un wc di 4,90 mq e una centrale termica-lavanderia di 4,30 mq.

Per un totale di 68,20 mq calpestabili L'altezza del piano è di 2,20 m.

- PIANO RIALZATO (abitazione): un soggiorno-pranzo-cucina con ingresso di 38,70 mq, un disimpegno di 4 mq, una camera matrimoniale di 15,50 mq, una camera singola di 9,80 mq, un bagno di 3,80 mq.

Per un totale di 71,80 mq abitabili calpestabili.

L'altezza del piano è di 2,65 m.

Dott. Ing. Leo Cargnel – Via Feltre 147 – 32036 Sedico (BL) c.f. CRG LEO 79B15 D530B – Piva 01028080255 Tel/Fax 0437.852255 cell 348.2323931 - email: leo@studiocargnel.it - Pec mail:

leo.cargnel@ingpec.eu 17



Esternamente è presente una terrazza coperta sul lato Sud, di accesso all'appartamento, di circa 12,8 mq.

Il fabbricato insiste sulla Z.T.O. tipo C1 SF e in piccola parte (sul lato Sud) su Z.T.O. tipo E3.



17: zona ingresso soggiorno

L'edificio risulta in buono stato di conservazione dal momento che è stato ristrutturato recentemente (2005-2008), con buone finiture con pavimenti in materiale ceramico (ad esclusione delle camere al piano rialzato e della zona cantina e garage con pavimenti in legno) e presenza di controsoffitti illuminanti nella zona giorno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate bianco, con una porzione a finitura in legno sul lato sud: la porzione di terrazza esterna al piano primo ha un parapetto e colonne in legno che necessitano di manutenzione.

L'edificio ha un'ottima posizione, con il fronte principale a Sud, con discreta superficie finestrata illuminante sia al piano terra che rialzato.

I serramenti esterni in pvc sono recenti, in ottimo stato e con buone capacità isolanti, con presenza di balconi esterni in legno; i serramenti interni sono in legno.





19: camera matrimoniale



18: camera singola.





20: bagno al piano rialzato.



21: cantina deposito al piano terra.





22: scala di accesso al piano rialzato (abitazione).

23: wc al piano terra.

Esternamente è presente un lastricato in pietra.

Dal punto di vista impiantistico, l'edificio risulta dotato di impianto elettrico a norma. L'impianto termico, alimentato da una caldaia a GPL da 24 kw posta nel servizio igienico al piano inferiore, risulta essere regolarmente mantenuto.

L'impianto a GPL è dotato di certificato di Prevenzione Incendi valido fino a marzo 2018 come accertato presso l'ufficio Prevenzione Incendi dei Vigili del Fuoco, per cui alla scadenza sarà da rinnovare il certificato.

L'immobile è stato classificato in classe energetica "F" (155 kwh/mq*anno) (vedasi APE allegata).

La destinazione d'uso del fabbricato è residenziale.

*Dott. Ing. Leo Cargnel – Via Feltre 147 – 32036 Sedico (BL) c.f. CRG LEO 79B15 D530B – Piva
01028080255 Tel/Fax 0437.852255 cell 348.2323931 - email: leo@studiocargnel.it - Pec mail:*

leo.cargnel@ingpec.eu 21



Completano il lotto tre piccoli mappali adiacenti, di cui due (il mapp. 606 e il mapp. 607) per la quota di 1/2 consistenti nella strada di accesso e manovra e un piccolo terreno (mapp. 394) di 270 mq terreni per la piena proprietà.



24: strada di accesso all'edificio (proprietà per 1/2).





25: prospetto Nord dell'edificio.

QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

**LOTTO 1: NEGOZIO, CANTINA E GARAGE A SEDICO (BL), VIA FELTRE 52 FG. 46 MAPP.
864 SUB. 13-18 - QUOTA 1/1**

○ In ditta per la PIENA PROPRIETA'

N.C.E.U Comune di Sedico

- N.C.E.U Comune di Sedico **fg. 46 part. 864 sub 18 (ex sub.1)**, cat. C/1, cl. 7, consistenza 217 mq, sup. catastale 249 mq, rendita € 3.720,76, Via Feltre n.52 piano S1-T (NEGOZIO E CANTINA)
- N.C.E.U Comune di Sedico **fg. 46 part. 864 sub 13**, cat. C/6, cl. 2, consistenza 24 mq, sup. catastale 24 mq, rendita € 30,99, Via Feltre piano S1 (GARAGE)
- storico catastale:



- il fabbricato identificato al Foglio 8 particella 864 del Comune di Sedico è stato inizialmente realizzato nel 1982 dal mappale 499 di 4380 mq, con variazione di ufficio del 09/12/1983 in atti dal 19/07/1989 prot. N. 91283 per conto della Ditta ;
- La particella 864 sub. 18 deriva dalla particella 864 sub. 1 giusta variazione nel classamento del 26/04/2017 prot. BL0025198 in atti dal 26/04/21017 (n. 2915.1/2017); a sua volta la particella 864 sub. 1 deriva dal variazione nel classamento del 12/10/2000 protocollo in atti dal 14/06/2001 (n. 111592.1/2000) ○ La particella 864 deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Gli immobili suddetti sono pervenuti da nata fino al 1991 e successivamente da con rep. 48928 voltura in atti del 03/09/1999 del Notaio Pellizzari di Valdobbiadene e quindi con mutamento della ragione sociale a con scrittura privata del 29/11/2004

LOTTO 2: TERRENI AD USO SEMINATIVO E A PRATO DI PIENA PROPRIETA' DEL DEFUNTO SIG. CORSO LIVIO

- storico catastale:
- In ditta per la PIENA PROPRIETA'
- N.C.E.U Comune di Sedico **fg. 30 part. 605 sub 3**, cat. A/3, cl. 3, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 104 mq, rendita € 464,81, Via Barp piano T-1 (ABITAZIONE)
- N.C.E.U Comune di Sedico **fg. 30 part. 605 sub 2**, cat. C/6, cl. 1, consistenza 16 mq, sup. catastale 16 mq, rendita € 17,35, Via Barp piano T (GARAGE)
- N.C.T. Comune di Sedico **fg. 30 part. 394**, Qualità SEMINATIVO, cl. 3, superficie 02 are 70 ca, reddito dominicale € 0,98, reddito agrario € 0,70 (TERRENO)
- La particella 605 sub 3 del Foglio 30 (ABITAZIONE) era così derivante da impianto meccanografico del 01/01/1989 con successiva variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie – da scrittura privata da autenticare nelle firme del 21/07/1989 trascritta a Belluno il 17/08/1989 rep. 92724 Notaio Molinari Raimondi
- La particella 605 sub 2 del Foglio 30 (GARAGE) era così derivante da impianto meccanografico del 01/01/1989 con successiva variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie – da scrittura privata da autenticare nelle firme del 21/07/1989 trascritta a Belluno il 17/08/1989 rep. 92724 Notaio Molinari Raimondi



- La particella 605 di are 2,85 deriva giusto tipo mappale del 27/08/1987 in atti dal 06/02/1996 e dalla particella 392 giusto frazionamento del 26/03/1974 in atti dal 26/01/1982 derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975;
- Ai mappali precedenti 605 sub. 2 e 3 è congiunto il sub. 1 quale bene comune non censibile (corte);
- La particella 394 del Foglio 30 (TERRENO) deriva da frazionamento del 26/03/1974 in atti dal 26/01/1982 (n. 58278) della particella 394 di superficie 06 are 70 ca che era così derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975 - da scrittura privata da autenticare nelle firme del 21/07/1989 trascritta a Belluno il 17/08/1989 rep. 92724 Notaio Molinari Raimondi
- I mappali suddetti derivano da successione di _____, nato a Sedico il 26.08.1928, del 13/12/1982 rep. 17028 Notaio Chiarelli;
 - In ditta _____ per la quota di 1/2
- N.C.T. Comune di Sedico **fg. 30 part. 606**, Qualità PRATO ARBOR., cl. 3, superficie 40 ca, reddito dominicale € 0,11, reddito agrario € 0,07 (TERRENO)
- N.C.T. Comune di Sedico **fg. 30 part. 607**, Qualità SEMINATIVO, cl. 3, superficie 02 are 90 ca, reddito dominicale € 1,05, reddito agrario € 0,75 (TERRENO)
- La particella 606 del Foglio 30 (TERRENO) deriva dalla particella 392 giusto frazionamento del 26/03/1974 in atti dal 26/01/1982 (n. 58278) – da scrittura privata da autenticare nelle firme del 21/07/1989 trascritta a Belluno il 17/08/1989 rep. 92724 Notaio Molinari Raimondi
- La particella 607 del Foglio 30 (TERRENO) deriva dalla particella 394 giusto frazionamento del 26/03/1974 in atti dal 26/01/1982 (n. 58278) – da scrittura privata da autenticare nelle firme del 21/07/1989 trascritta a Belluno il 17/08/1989 rep. 92724 Notaio Molinari Raimondi;
- La particella 608 del Foglio 30 è soppressa, giusta tipo mappale del 27/08/1987; tale particella derivava dalla p.lla 394 giusto frazionamento del 26/03/1974 in atti dal 26/01/1982 (n. 58278).

○ **QUESITO N.4: SCHEDE SINTETICA.**

Scheda riassuntiva bene pignorato

Esecuzione Immobiliare 117-2016

Giudice Dott. Fabio Santoro

Promossa da _____ contro _____

Lotto 1 Negozio e garage

Dott. Ing. Leo Cargnel – Via Feltre 147 – 32036 Sedico (BL) c.f. CRG LEO 79B15 D530B – Piva
01028080255 Tel/Fax 0437.852255 cell 348.2323931 - email: leo@studiocargnel.it - Pec mail:

leo.cargnel@ingpec.eu 25



Comune di Sedico (BL), Via Feltre 52 piano 1S-T

Negozi e garage

dati catastali N.C.E.U.:

descrizione:	fg.	part.	sub.	categ.	classe	con sist.	sup. catastale	rendita €
Negozi al piano terra e magazzino deposito al piano interrato	46	864	18 (ex sub.1)	C/1	7	217 mq	Totale: 249 mq	3.720,76
Garage	46	864	13	C/6	2	24 mq	Totale 24 mq	30,99

proprietà:

intestatario:	dati:	quota:
		Piena proprietà

descrizione:

Trattasi di un'unità commerciale al piano terra di un fabbricato a destinazione commerciale – residenziale – direzionale, realizzato nel 1983, in via Feltre a Sedico, con struttura portante a telaio in cemento armato e solai a lastra di cemento al piano terra e in latero cemento per i piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha una superficie calpestabile al piano terra di circa 172 mq, formata da un'area ad uso commerciale di 115 mq, tre stanze ad uso ufficio, un wc con antiwc e disimpegno.

Al piano interrato sono collegati direttamente, tramite una scala interna in c.a., una cantina deposito di 112 mq e un garage di 24 mq.

Impianto termico autonomo a metano e elettrico a norma, con caldaia regolarmente mantenuta.

Classe energetica "G" (81 kwh/mc*anno)

I beni risultano occupati con regolare contratto di affitto.

consistenza:

Superficie totale 172 mq calpestabili mq al piano terra, 115 mq calpestabili per la cantina deposito e 24 mq per il garage. L'altezza dei locali è di 3 m.

Superficie commerciale totale 271 mq (198 mq al piano terra + 55 mq al piano interrato)

locazioni:

sì

servitu' e diritti:

pertinenze condominiali.

rispondenza urbanistico-edilizia, abusi:

Immobile realizzato con Concessione edilizia 13-02-1982 e successive varianti del 23-04-1983 e del 0712-1983 e autorizzazione di abitabilità e agibilità del 13-12-1983.

L'unità immobiliare in oggetto è stata sottoposta a "cambio di destinazione d'uso dei locali con realizzazione di opere" nel 2016 con attestazione di agibilità del 30-06-2016.

Non si rilevano difformità sostanziali.

valore commerciale lotto: € 164.000,00

valore a base d'asta: € 140.000,00

Dott. Ing. Leo Cargnel – Via Feltre 147 – 32036 Sedico (BL) c.f. CRG LEO 79B15 D530B – Piva
01028080255 Tel/Fax 0437.852255 cell 348.2323931 - email: leo@studiocargnel.it - Pec mail:

leo.cargnel@ingpec.eu 26



<u>iscrizioni pregiudizievoli:</u>						
data	n. R.G.	n. R.P.	a favore	contro	importo	provvedimento
12/05/2016	5021	599			€ 125.000,00	ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 16/01/2016
<u>trascrizioni pregiudizievoli:</u>						
data	n. R.G.	n. R.P.	a favore	contro	importo	provvedimento
07/03/2017	2477	1935				Pignoramento immobili



Scheda riassuntiva bene pignorato

Esecuzione Immobiliare 117-2016

Giudice Dott. Fabio Santoro

Promossa da contro

Lotto 2 Abitazione e terreni

Comune di Sedico (BL), Via Barp 9 piano T-1

Abitazione di quota 1/1

dati catastali N.C.E.U.:

descrizione:	fg.	part.	sub.	categ.	classe	con sist.	sup. catastale	rendita €
Garage	30	605	2	C/6	1	16 mq	Totale: 16 mq	17,35
Abitazione	30	605	3	A/3	3	7,5 vani	Totale 104 mq	464,81
intestatario:	dati:					quota:		
						Piena proprietà		

Comune di Sedico (BL), via Barp

Terreno di quota 1/1

dati catastali N.C.T.:

descrizione:	fg.	part.	sub.	Qualità	classe	Superficie Ha are ca		reddito € domenicale	reddito € agrario
terreno	30	394	-	seminativo	3	02	70	0,98	0,70
Superficie totale						02	70		
intestatario:	dati:					quota:			
						Piena propriet à			

Comune di Sedico (BL), via Barp

Terreno di quota 1/2

dati catastali N.C.T.:

descrizione:	fg.	part.	sub.	Qualità	classe	Superficie Ha are ca		reddito € domenicale	reddito € agrario
--------------	-----	-------	------	---------	--------	-------------------------	--	-------------------------	----------------------

Dott. Ing. Leo Cargnel – Via Feltre 147 – 32036 Sedico (BL) c.f. CRG LEO 79B15 D530B – Piva
01028080255 Tel/Fax 0437.852255 cell 348.2323931 - email: leo@studiocargnel.it - Pec mail:

leo.cargnel@ingpec.eu 28



terreno	30	606	-	Prato arbor.	3	00	40	0,11	0,07	
terreno	30	607	-	seminativo	3	02	90	1,05	0,75	
Superficie totale						03	30			
intestatario:		dati:					quota:			
							1/2			

descrizione:

Trattasi di un'abitazione monofamiliare realizzata su un lotto di 285 mq, sviluppata su un piano terra e rialzato, realizzata tra il 1974 e il 1979 e ristrutturata di recente negli anni 2005-2008.

L'abitazione è composta da un garage, 2 cantine-ripostiglio, un disimpegno e un wc-centrale termica al piano terra e da un soggiorno-pranzo-cucina, un disimpegno, due camere e un bagno al piano rialzato.

L'immobile ha una superficie calpestabile al piano terra di 68.20 mq per un'altezza di 2,30 m e al piano rialzato di 71,20 mq circa per un'altezza di 2,65 m.

Impianto termico autonomo a GPL e elettrico a norma, con caldaia regolarmente mantenuta.

Classe energetica "F" (81 kwh/mc*anno)

I beni risultano occupati dal proprietario con la compagna e una figlia.

Completano il lotto due terreni di 330 mq (per la quota di 1/2) consistenti sostanzialmente nella strada di lottizzazione e manovra, e un terreno adiacente di 270 mq (per la piena proprietà).

Consistenza dell'abitazione:

Superficie totale 140 mq calpestabili e di 12,80 mq calpestabili di terrazza esterna coperta.

Superficie commerciale totale 137 mq.

locazioni:

no

servitu' e diritti:

non rilevati

rispondenza urbanistico-edilizia:

Immobile realizzato con Nulla Osta n. 6 del 05-08-1974 e Concessione edilizia in sanatoria n. 703/92 del 11/01/1992, privo del certificato di agibilità.

Il fabbricato è stato ristrutturato tra il 2005 e il 2008.

In generale non si rilevano difformità sostanziali: è da sanare la trasformazione da finestra a porta finestra del garage.

valore commerciale lotto: € 172.000,00

valore a base d'asta: € 146.000,00

iscrizioni pregiudizievoli:

data	n. R.G.	n. R.P.	a favore	contro	Importo €	provvedimento



16/07/2013	7660	754				ipoteca giudiziale da decreto di omologazione su p.lle 605 sub.2 e sub.3
29/02/2016	2058	226			250.000,00	ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo per 1/1 su p.lle 605 sub. 2 e sub.3 e 394 per 1/2 su p.lle 606 e 607
30/03/2016	3285	368			125.000,00	ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 16/01/2016 per 1/1 su p.lle 605 sub. 2 e sub.3 e 394 per 1/2 su p.lle 606 e 607
<u>trascrizioni pregiudizievoli:</u>						
data	n. R.G.	n. R.P.	a favore	contro	importo	provvedimento
10/11/2016	12296	9435				Pignoramento immobili



QUESITO N.5: RICOSTRUZIONE CATASTALE E ATTI DI PROVENIENZA.

1) In ditta per la quota di 1/1

- N.C.E.U Comune di Sedico **fg. 46 part. 864 sub 18 (ex sub.1)**, cat. C/1, cl. 7, consistenza 217 mq, sup. catastale 249 mq, rendita € 3.720,76, Via Feltre n.52 piano S1-T (NEGOZIO E CANTINA)
Dalla particella 864/1 giusta variazione n. 10491.1/2016 del 30/6/2016, da impianto meccanografico del 30/06/1987
- N.C.E.U Comune di Sedico **fg. 46 part. 864 sub 13**, cat. C/6, cl. 2, consistenza 24 mq, sup. catastale 24 mq, rendita € 30,99, Via Feltre piano S1 (GARAGE)
da impianto meccanografico del 30/06/1987

I suddetti beni sono pervenuti con scrittura privata di atto di modifica di denominazione sociale del notaio Marchio Andrea del 29/11/2004 rep.. 24354 da potere di

I suddetti beni erano pervenuti alla per atto di vendita del notaio Pellizzari del 30/12/1991 rep. 48928 da potere di .

2) In ditta per la quota di 1/1

- N.C.E.U Comune di Sedico **fg. 30 part. 605 sub 3**, cat. A/3, cl. 3, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 104 mq, rendita € 464,81, Via Barp piano T-1 (ABITAZIONE)
- N.C.E.U Comune di Sedico **fg. 30 part. 605 sub 2**, cat. C/6, cl. 1, consistenza 16 mq, sup. catastale 16 mq, rendita € 17,35, Via Barp piano T (GARAGE)
Gli immobili sono stati edificati sulla particella 605 di are 2.85 giusta tipo mappale del 27/08/1987 (n. 175.1/1987) derivante dalla particella 392 giusto frazionamento del 26/03/1974 (n. 58278 impianto meccanografico del 01/10/1975).
- N.C.T. Comune di Sedico **fg. 30 part. 394**, Qualità SEMINATIVO, cl. 3, superficie 02 are 70 ca, reddito dominicale € 0,98, reddito agrario € 0,70
(TERRENO)
Da frazionamento del 26/03/1974 (n. 58278 impianto meccanografico del 01/10/1975).

In ditta per la quota di 1/2 e Da Rold Ida per la quota di 1/2



- N.C.T. Comune di Sedico **fg. 30 part. 606**, Qualità PRATO ARBOR., cl. 3, superficie 40 ca, reddito dominicale € 0,11, reddito agrario € 0,07 (TERRENO)
Da frazionamento del 26/03/1974 (n. 58278 impianto meccanografico del 01/10/1975).

In ditta per la quota di 1/2, in ditta per la quota di 1/4 e in ditta per la quota di 1/4

- N.C.T. Comune di Sedico **fg. 30 part. 607**, Qualità SEMINATIVO, cl. 3, superficie 02 are 90 ca, reddito dominicale € 1,05, reddito agrario € 0,75 (TERRENO)
Da frazionamento del 26/03/1974 (n. 58278 impianto meccanografico del 01/10/1975).

I suddetti beni sono pervenuti al Sig. _____ – all’epoca di stato libero – in ragione di 2/3 delle particelle 605/2 e 605/3 e 394 e in ragione di 1/2 delle particelle 606 e 607 per atto di cessione del 21/07/1989 autenticato dal notaio Raimondi Molinari di Belluno rep. 92724 da potere di tta; in ragione di 1/3 per successione di Rosso Ugo del 07/06/1983 trascritta ai nn. 7198/6463)

Non risulta trascritta l’accettazione di eredità.

QUESITO N.6: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.

□ LOTTO 1: NEGOZIO CON CANTINA E GARAGE – FG. 46 MAPP. 864 Sub. 13-18

(1)

Il sottoscritto ha fatto domanda di accesso agli atti per visionare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene, che risulta sostanzialmente conforme ai provvedimenti autorizzativi.

La costruzione attuale è formata da un edificio a destinazione commerciale-direzionaleresidenziale realizzato all’inizio degli anni ’80, con struttura a telaio in cemento armato e solai in latero cemento.

L’edificio si sviluppa su un piano interrato, realizzato con muri in cemento armato e separato dal piano terra mediante solai alleggeriti a lastre prefabbricate di cemento (predalles), e da 3 piani fuori terra (terra, primo e sottotetto) con struttura appunto a telaio in cemento armato e solai fuori terra in latero cemento, così come la copertura.

La costruzione è stata realizzata con concessione edilizia in conformità ai progetti approvati in data 13/02/1982, 23/04/1983 e 07/12/1983 autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 257/83 del 13-12-1983.

L’unità immobiliare oggetto di esecuzione, con destinazione d’uso originaria commerciale, è collocata sul lato ovest del fabbricato, al piano terra. In aggiunta alla stessa vi è un piano interrato con cantina utilizzata come deposito dell’attuale locatore e garage.



La situazione attuale corrisponde sostanzialmente alla documentazione reperita in base all'ultimo intervento di cambio di destinazione d'uso del 2016, da direzionale a commerciale. Antecedentemente si citano il progetto, risalente al 2000, di suddivisione interna di vani e per cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale a nome della .

□ **LOTTO 2: ABITAZIONE CON GARAGE E TERRENO SEMINATIVI – VIA BARP – FG. 30 MAPP. 605 sub. 2-3 (abitazione) E FG. 30. MAPP. 394 (terreno) QUOTA 1/1 IN DITTA TERRENO SEMINATIVO E PRATO ARBOR. – VIA BARP – FG. 30 MAPP. 606-607 QUOTA 1/2 IN DITTA FERNANDO ROSSO**

Il sottoscritto ha fatto domanda di accesso agli atti per visionare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene, che risulta sostanzialmente conforme ai provvedimenti autorizzativi.

La costruzione attuale è formata da un edificio residenziale unifamiliare, costituito da una porzione al piano terra di cantine e garage e da una porzione al piano rialzato abitativa, realizzata fra il 1974 e il 19790, con struttura in muratura portante e solai in latero cemento con copertura lignea.

La costruzione è stata realizzata con nulla osta n. 6 del 05/08/1974 su mappale 392/b a nome di Ugo Rosso. In seguito è stata emessa una Concessione Edilizia in sanatoria, n. 703/92 del 11/01/1992, per l'esecuzione di opere abusive, consistenti nel recupero al piano terra di un terrapieno per ricavare una cantina e una centrale termica, modifica delle altezze al piano inferiore e piccole modifiche ai prospetti.

Non è stato reperito il certificato di agibilità.

Si citano di seguito le seguenti pratiche principali relative al fabbricato:

- Comunicazione di opere interne prot. 8195 del 13/08/1991;
- D.I.A. del 10/09/2004 per installazione serbatoio G.P.L.;
- D.I.A. del 03/06/2008 per opere in variante alla D.I.A. 9347 del 17/05/2005 per la ristrutturazione del fabbricato;

La situazione attuale corrisponde sostanzialmente alla documentazione reperita. Si segnala una lieve difformità consistente nella trasformazione da finestra a porta finestra nel prospetto Sud della zona garage, che sarà da sanare mediante C.I.L.A. per opere già eseguite, per cui si stima una spesa fra sanzione e spese tecniche di 2.000 €.

QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

- **LOTTO 1: NEGOZIO CON CANTINA E GARAGE – FG. 46 MAPP. 864 Sub. 13-18**

Dott. Ing. Leo Cargnel – Via Feltre 147 – 32036 Sedico (BL) c.f. CRG LEO 79B15 D530B – Piva 01028080255 Tel/Fax 0437.852255 cell 348.2323931 - email: leo@studiocargnel.it - Pec mail:

leo.cargnel@ingpec.eu 33



occupazione

Il bene pignorato è attualmente occupato da un'azienda.

locazioni

E' presente un contratto di locazione di 6 anni con scadenza 31/08/2020 n.2233 del 30/09/2014

- **LOTTO 2: ABITAZIONE CON GARAGE E TERRENO SEMINATIVI – VIA BARP – FG. 30 MAPP. 605 sub. 2-3 (abitazione) E FG. 30. MAPP. 394 (terreno) - QUOTA 1/1 IN DITTA TERRENO SEMINATIVO E PRATO ARBOR. – VIA BARP – FG. 30 MAPP. 606-607 - QUOTA 1/2 IN DITTA FERNANDO ROSSO**

occupazione

Il bene pignorato è attualmente occupato dal proprietario con la compagna e una figlia piccola.

locazioni

Nessuna

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

- **LOTTO 1: NEGOZIO CON CANTINA E GARAGE – FG. 46 MAPP. 864 Sub. 13-18**

Attualmente non risultano altre procedure esecutive o procedimenti giudiziari civili relativi al medesimo immobile.

Non risultano difformità urbanistico edilizie sostanziali.

- **LOTTO 2: ABITAZIONE CON GARAGE E TERRENO SEMINATIVI – VIA BARP – FG. 30 MAPP. 605 sub. 2-3 (abitazione) E FG. 30. MAPP. 394 (terreno) QUOTA 1/1 IN DITTA TERRENO SEMINATIVO E PRATO ARBOR. – VIA BARP – FG. 30 MAPP. 606-607 QUOTA 1/2 IN DITTA**

Attualmente non risultano altre procedure esecutive o procedimenti giudiziari civili relativi al medesimo immobile.

Non risulta altresì alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Non risultano difformità urbanistico edilizie sostanziali, a parte la succitata trasformazione da finestra a portafinestra del garage.



QUESITO N.9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni non ricadono su suolo demaniale

QUESITO N.10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano pesi e oneri di altro tipo.

QUESITO N.11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

□ LOTTO 1: NEGOZIO CON CANTINA E GARAGE – FG. 46 MAPP. 864 Sub. 13-18

Il sottoscritto ha contattato l'Amministratore Condominiale, ottenendo i seguenti importi indicativi per anno di gestione riferiti all'immobile in oggetto:

- Importo annuo delle spese condominiali anno 2017-2018: 930 €
- Opere manutentive deliberate per circa 13.200 € + Iva
- Spese condominiali scadute: 2208 €
- Nessun procedimento giudiziario in corso riferito all'immobile.

Si fa presente che le quote condominiali sono in fase di aggiornamento.

□ LOTTO 2: ABITAZIONE CON GARAGE E TERRENO SEMINATIVI – VIA BARP – FG. 30

MAPP. 605 sub. 2-3 (abitazione) E FG. 30. MAPP. 394 (terreno)

QUOTA 1/1 IN DITTA

TERRENO SEMINATIVO E PRATO ARBOR. – VIA BARP – FG. 30 MAPP. 606-607 QUOTA 1/2 IN

DITTA

Non dovuto.



QUESITO N.12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

□ **LOTTO 1: NEGOZIO CON CANTINA E GARAGE – FG. 46 MAPP. 864 Sub. 13-18 (**

La stima verrà calcolata considerando la superficie totale dell'unità immobiliare (ingombro esterno) e delle relative pertinenze, tenendo conto dei materiali e delle finiture sia interne che esterne.

IMMOBILE			
<u>Destinazione</u>	<u>Sup. lorda (arrotondata)</u>	<u>coefficienti</u>	<u>Sup. Commerciale (arrotondata)</u>
NEGOZIO	Mq 198,00	1,00	Mq 198,00
CANTINA DEPOSITO	Mq 120,00	0,35	Mq 42,00
GARAGE	Mq 25,00	0,50	Mq 12,50
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			Mq 252,00

Si è tenuto conto dello stato dell'età, degli impianti, della posizione dell'immobile e della presenza di servizi nella zona circostante.

Si è inoltre tenuto conto delle imminenti spese straordinarie per la situazione critica delle impermeabilizzazioni del fabbricato ed in particolare della zona dei garage.

Nel elaborare i valori di mercato si sono sentiti gli operatori di mercato del luogo ed in riferimento ad altre unità immobiliari aventi caratteristiche simili alla stessa oggetto di stima; è stato tenuto conto inoltre il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i cui valori oscillano fra 900 €/mq e 1150 €/mq (zona semi centrale C1 – I semestre 2017 – immobili commerciali).

Si è dunque considerato un valore commerciale pari a 650,00 €/mq, ottenendo un valore arrotondato di 164.000 €

Procedendo ad un'ulteriore detrazione del 15% rispetto alla stima del bene, si ottiene un

VALORE TOTALE A BASE D'ASTA DI 140.000 € (LOTTO 1)

□ **LOTTO 2: ABITAZIONE CON GARAGE E TERRENO SEMINATIVI – VIA BARP – FG. 30**

MAPP. 605 sub. 2-3 (abitazione) E FG. 30. MAPP. 394 (terreno)

QUOTA 1/1 IN DITTA

TERRENO SEMINATIVO E PRATO ARBOR. – VIA BARP – FG. 30 MAPP. 606-607 QUOTA 1/2 IN

DITTA



La stima verrà calcolata considerando la superficie totale dell'unità immobiliare (ingombro esterno) e delle relative pertinenze, tenendo conto dei materiali e delle finiture sia interne che esterne.

ABITAZIONE			
<u>Destinazione</u>	<u>Sup. lorda mq (arrotondata)</u>	<u>coefficienti</u>	<u>Sup. Commerciale mq (arrotondata)</u>
VANI ABITABILI P. RIALZATO	Mq 85,00	1,00	Mq 85,00
TERRAZZA P. RIALZATO	Mq 12,80	0,35	Mq 4,50
GARAGE, SERVIZI E CANTINE DEPOSITO	Mq 85,00	0,50	Mq 42,50
LASTRICATO E PERTINENZE ESTERNE	Mq 50,00	0,10	Mq 5,00
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE	Mq 137,00		

Si è tenuto conto dello stato dell'età, degli impianti, della posizione dell'immobile e della presenza di servizi nella zona circostante.

Si è inoltre tenuto conto delle imminenti spese straordinarie per la situazione critica delle impermeabilizzazioni dei garage.

Nel elaborare i valori di mercato si sono sentiti gli operatori di mercato del luogo ed in riferimento ad altre unità immobiliari aventi caratteristiche simili alla stessa oggetto di stima; è stato tenuto conto inoltre il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i cui valori oscillano fra 1100 €/mq e 1250 €/mq (zona suburbana/nuclei frazionali e1 – I semestre 2017 – residenziali – ville e villini).

Si è dunque considerato un valore commerciale pari a 1250,00 €/mq, ottenendo un valore arrotondato di 171.000 €, a cui vanno detratte le spese tecniche e di sanzioni per le difformità riscontrate, stimate in 2.000 €, ottenendo un valore di 169.000 €.

A questo bisogna aggiungere i valori dei terreni adiacenti, con il mappale 394 a prato e i mappali 606-607 consistenti nella strada di lottizzazione e di manovra, stimati in

FG.	MAPP.	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE STIMATO (€)	QUOTA PROPRIETA'	VALORE PER QUOTA (€)
30	394	SEMINATIVO	270	€ 7,00	€ 1.350,00	1/1	€ 1.350,00
30	606	PRATO ARBOR.	40	€ 7,00	€ 280,00	1/2	€ 140,00
30	607	SEMINATIVO	290	€ 7,00	€ 2.030,00	1/2	€ 1.015,00
TOTALE			600			Totale arrotondato	€ 3.000,00

In sintesi si ha, arrotondando i valori:

Dott. Ing. Leo Cargnel – Via Feltre 147 – 32036 Sedico (BL) c.f. CRG LEO 79B15 D530B – Piva 01028080255 Tel/Fax 0437.852255 cell 348.2323931 - email: leo@studiocargnel.it - Pec mail:

leo.cargnel@ingpec.eu 37



- valore stimato dell'edificio e pertinenze:
169.000,00 €
- valore stimato dei terreni con relative quote:
3.000,00 € per un totale di 172.000 €.

Procedendo ad un'ulteriore detrazione del 15% rispetto alla stima del bene, si ottiene un

VALORE TOTALE A BASE D'ASTA DI **146.000 €** (LOTTO 2)



QUESITO N.13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

- **LOTTO 1: NEGOZIO CON CANTINA E GARAGE – FG. 46 MAPP. 864 Sub. 13-18:**

PIENA PROPRIETA' IN Il bene non è divisibile.

- **LOTTO 2: ABITAZIONE CON GARAGE E TERRENI**

VIA BARP – FG. 30 MAPP. 605 sub. 2-3 (abitazione) E FG. 30. MAPP. 394 (terreno) QUOTA 1/1 IN
DITTA

TERRENO SEMINATIVO E PRATO ARBOR. – VIA BARP – FG. 30 MAPP. 606-607
QUOTA 1/2 IN DITTA

Il bene non è divisibile.

QUESITO N.14: CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, UFFICIO ANAGRAFE E REGIME PATRIMONIALE

La presente relazione è composta dai seguenti allegati (n.1 relazione per ogni lotto):

- ALL. A.1 copia visura catastale;
- ALL. A.2 copia estratti di mappa e planimetrie catastali;
- ALL. A.3 estratti delle pratiche edilizie;
- ALL. A.4 documentazione fotografica;
- ALL. A.5 certificato di stato civile e residenza/visura camerale; ALL. A.7
attestato di prestazione energetica APE.



La presente perizia viene depositata telematicamente in Cancelleria.

Sedico, 29 gennaio 2018

Il tecnico
Dott. Ing. Leo Cargnel

