

TRIBUNALE DI BELLUNO

Esecuzione Immobiliare n°14/2016

Creditore procedente: **GUBER S.p.A.** (P. IVA 03140600176) con sede in Brescia via
Corfù, 102 – (avv.to Luca Del Moro)

Contro:

[REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni dott. Fabio SANTORO
(Udienza per l'autorizzazione alla vendita in data 03 luglio 2018)

RELAZIONE TECNICA

Documenti allegati:

1. Corografia
2. Ortofoto
3. Estratto mappa catastale
4. Estratto del P.R.G.
5. Planimetrie unità immobiliari
6. Visure catastali storiche
7. Contratto di affitto registrati
8. Certificazioni stato civile
9. Certificato di destinazione urbanistica
10. Attestazione di prestazione energetica
11. Check list
12. Tabella riepilogativa valori di stima

Procedura esecuzione immobiliare n.14/2016 R.G., Giudice dott. Fabio SANTORO promossa da: GUBER S.p.A. - Brescia (Creditore procedente) contro [REDACTED] (Debitori).

LOTTO 1

Diritto (pag.): quota dell'intero di piena proprietà a favore di [REDACTED]

Bene (pag. 13): tre unità immobiliari costituenti un complesso edilizio che si affaccia su una corte comune e ½ in comproprietà del terreno C.T. Fg.16 m.n. 653 di are 17.00.

Ubicazione (pag. 16-19-27-33): Santa Giustina (BL), località Meano, via Ramentera n.13, 15 e 17.

Stato (pag. 16-19-27-33): sufficiente.

Dati Catastali attuali (pag. 35-36):

C.F. Fg. 16 mapp. 252 Via Ramentera 17, piano T – cat. C/1 cl. 1^a (negozio), consistenza 20 m², superficie catastale 29 m², rendita € 285,08.

C.F. Fg. 16 mapp. 504 sub. 2 Via Ramentera, piano T-1-2, cat. A/4 cl. 2^a (abitazione di tipo popolare), consistenza vani 8,5, superficie catastale 230 m², rendita € 263,39.

C.F. Fg. 16 mapp. 250 sub. 1 Via Ramentera 13, piano T – cat. C/1 cl. 3^a (negozio), consistenza 28 m², superficie catastale 34 m², rendita € 542,28.

C.F. Fg. 16 mapp. 250 sub. 2 Via Ramentera 15, piano T – cat. C/6 cl. 1^a (autorimessa), consistenza 10 m², superficie catastale 11 m², rendita € 8,78.

C.T. Fg. 16 mapp. 653 prato arborato cl. 2^a, superficie 1.700 m², reddito dominicale € 7,46 e reddito agrario € 3,95.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 13): nessuna differenza relativamente ai riferimenti catastali; si evidenzia la mancata cancellazione del diritto di usufrutto a favore la [REDACTED]

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 51): l'appartamento è attualmente oggetto di intervento di ristrutturazione privo di titolo abilitativo; la situazione è sanabile e il costo è già stato dedotto dal valore dell'unità.

Valore di stima (pag.60-63): € 157.000,00 (€ 22.000,00 + € 115.000,00 + € 15.000,00 + € 5.000,00)

Vendibilità: sufficiente.

Pubblicità: aste giudiziarie e stampa locale.

Occupazione (pag.54): l'appartamento è concesso in affitto, le altre unità sono inutilizzate o utilizzate dalla proprietà. Il terreno risulta essere concesso in locazione ad uso agricolo fino al 31/12/2020 alla [REDACTED] in qualità di titolare dell'azienda agricola omonima.

Titolo di occupazione (pag.54): locazione fino al 30/09/2020 (tre anni rinnovabili) alla [REDACTED]; canone mensile di € 240,00 per un totale annuo di € 2.880,00. In relazione allo stato di fatto dell'appartamento in corso di ristrutturazione e in base agli elementi in mio possesso, il canone risulta congruo.

Il terreno risulta essere concesso in locazione ad uso agricolo fino al 31/12/2020 alla [REDACTED] in qualità di titolare dell'omonima azienda agricola. Il contratto di locazione del 17 dicembre 2013 è stato registrato a Belluno nel febbraio 2014 al n°711 serie 3 e prevede un canone annuo di € 20,00 senza rivalutazione ISTAT.

In relazione allo stato di fatto, in base agli elementi in mio possesso, il canone non risulta congruo.

Per i terreni di proprietà del [REDACTED] il canone di affitto dovrebbe essere almeno pari ad € 100,00 l'anno.

Oneri (pag.56): non vi sono spese condominiali, tutte le unità sono indipendenti.

APE: le unità immobiliari (m.n. 250 e 252) sono prive di impianto di riscaldamento e quello dell'appartamento è in fase di sostituzione (è stato smontato) e quindi non sono stati redatti gli APE.

Problemi (pag.64): intervento di ristrutturazione in corso.

Procedura esecuzione immobiliare n.14/2016 R.G., Giudice dott. Fabio SANTORO promossa da: GUBER S.p.A. - Brescia (Creditore procedente) contro [REDACTED] debitori).

LOTTO 2

Diritto (pag.13): dell'intero del diritto di piena proprietà a favore di [REDACTED] (1/2 ciascuno) e quota dell'intero di piena proprietà a favore di [REDACTED] nel terreno C.T. Fg.16 m.n. 653 di are 17.00.

Bene (pag.23-26-33): appartamento su tre piani con annessi cantine e garage che si affacciano su una corte comune e ½ in comproprietà del terreno C.T. Fg.16 m.n. 653 di are 17.00.

Ubicazione (pag.23-26-33): Santa Giustina (BL), località Meano, via Ramentera.

Stato: buono.

Dati Catastali attuali (pag.35-36):

C.F. Fg. 16 mapp. 504 sub. 3 Via Ramentera, piano T-1-2, cat. A/3 cl. 3^a (*abitazione di tipo economico*), consistenza vani 7, superficie catastale 142 m², rendita € 379,60.

C.F. Fg. 16 mapp. 504 sub. 4 Via Ramentera, piano T – cat. C/6 cl. 2^a (*autorimessa*), consistenza 23 m², superficie catastale 23 m², rendita € 23,76.

C.T. Fg. 16 mapp. 653 prato arborato cl. 2^a, superficie 1.700 m², reddito dominicale € 7,46 e reddito agrario € 3,95.

Differenze rispetto al pignoramento (pag.13): nessuna differenza in termini di riferimenti catastali ma solo le planimetrie non aggiornate allo stato di fatto.

Situazione urbanistico/edilizia (pag.51): L'unità immobiliare mapp. 504 sub. 3 non risulta regolare dal punto di vista urbanistico edilizio in quanto al piano secondo sono stati ricavate due camere ed un bagno senza titolo abilitativo. È possibile sanare la situazione edilizia ed urbanistica solo per la parte dei locali la cui altezza media è pari a m 2,20; tale requisito è soddisfatto solo per le due camere. Il bagno non soddisfa tale requisito non risulta conforme alla normativa in vigore e deve essere destinato a ripostiglio e si devono quindi asportare i sanitari dal bagno. La pratica della sanatoria richiede di sostenere prevedendo una spesa di circa € 7.500,00.

Valore di stima (pag.62-63): € 132.000,00 (€ 115.000,00 + € 12.000,00 + € 5.000,00)

Vendibilità: buona

Pubblicità: aste giudiziarie e stampa locale.

Occupazione (pag. 54): l'appartamento è utilizzato dalla s [REDACTED]

Il terreno risulta essere concesso in locazione ad uso agricolo fino al 31/12/2020 alla [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di titolare dell'azienda agricola omonima.

Titolo di occupazione (pag.): relativamente all'appartamento in qualità di comproprietaria; per il terreno, il contratto di locazione del 17 dicembre 2013 è stato registrato a Belluno nel febbraio 2014 al n°711 serie 3 e prevede un canone annuo di € 20,00 senza rivalutazione ISTAT.

In relazione allo stato di fatto e in base agli elementi in mio possesso, il canone non risulta congruo. Per i terreni di proprietà del [REDACTED] il canone di affitto dovrebbe essere almeno pari

ad € 100,00 l'anno.

Oneri (pag.56): non vi sono spese condominiali, tutte le unità sono indipendenti.

APE (allegato): è stata redatta.

Problemi (pag.64): i problemi sono legati alla regolarità edilizia dell'intervento al piano secondo del subalterno 3.

Procedura esecuzione immobiliare n.14/2016 R.G., Giudice dott. Fabio SANTORO promossa da: GUBER S.p.A. - Brescia (Creditore procedente) contro [REDACTED] (Debitori).

LOTTO 3

Diritto (pag.12): quota dell'intero di piena proprietà a favore di [REDACTED]

Bene (pag.29-31): costruzioni edificate in aderenza ed oggetto di incendio.

Ubicazione (pag.29-31): Santa Giustina (BL), località Meano, via Ramentera n.27.

Stato: scarso.

Dati Catastali attuali (pag.35-36):

C.F. Fg.26 mappale 652, Via Ramentera, 27, p. T-1-2 unità collabente.

C.F. Fg.26 mappale 652, Via Ramentera, 27, p. T-1-2 unità collabente.

C.T. Fg. 16 mapp. 654 – 15 centiare e C.T. Fg. 16 mapp. 656 – 12 are 50 centiare.

Differenze rispetto al pignoramento (pag.13): nessuna differenza catastale.

Situazione urbanistico/edilizia (pag.53): regolare, è stato autorizzato dal Comune di Santa Giustina un progetto di recupero e ampliamento della volumetria esistente.

Valore di stima (pag.62-63): € 56.000,00 (€ 48.000,00 + € 8.000,00)

Vendibilità: scarsa

Pubblicità: aste giudiziarie e stampa locale.

Occupazione (pag.54): l'immobile è inagibile.

Oneri (pag.56): non vi sono spese condominiali.

APE (pag.): no.

Procedura esecuzione immobiliare n.14/2016 R.G., Giudice dott. Fabio SANTORO promossa da: GUBER S.p.A. - Brescia (Creditore procedente) contro [REDACTED] (Debitori).

LOTTO 4

Diritto (pag.13): quota dell'intero di piena proprietà a favore di [REDACTED]

Bene (pag.33): terreni con destinazione di verde agricolo ed attrezzature scolastiche.

Ubicazione (pag.33): Santa Giustina (BL), località Meano, via Ramentera.

Stato: scarso.

Dati Catastali attuali (pag.36): C.T. Fg. 16 mapp. 443 AA seminativo cl. 1^a, superficie 300 m², reddito dominicale € 1,70 e reddito agrario € 0,85. C.T. Fg. 16 mapp. 443 AB prato arborato cl. 1^a, superficie 80 m², reddito dominicale € 0,41 e reddito agrario € 0,21.

C.T. Fg. 16 mapp. 655 seminativo cl. 1^a, superficie 2.170 m², reddito dominicale € 12,33 e reddito agrario € 6,163,95.

Differenze rispetto al pignoramento (pag.13): nessuna differenza catastale.

Situazione urbanistico/edilizia (pag.31): si tratta di terreno.

Valore di stima (pag.63): €10.000,00

Vendibilità: buona.

Pubblicità: aste giudiziarie e stampa locale.

Occupazione (pag.54): i terreni risultano essere concessi in locazione ad uso agricolo fino al 31/12/2020 alla sig. [REDACTED] in qualità di titolare dell'azienda agricola omonima.

Titolo di occupazione (pag.54): Il contratto di locazione del 17 dicembre 2013 è stato registrato a Belluno nel febbraio 2014 al n°711 serie 3 e prevede un canone annuo di € 20,00 senza rivalutazione ISTAT. In relazione allo stato di fatto e in base agli elementi in mio possesso, il canone non risulta congruo. Per i terreni di proprietà del sig. [REDACTED] il canone di affitto dovrebbe essere almeno pari ad € 100,00 l'anno.

Oneri (pag.56): nessun onere.

Problemi (pag.64): non si sono altre informazioni da fornire.

SOMMARIO

1. PREMESSA	7
2. ATTIVITÀ PRELIMINARE	11
2.1 Controllo della documentazione allegata all'istanza di vendita	11
2.2 Quesito 2 – L'inizio delle operazioni peritali	12
3. RISPOSTA AI QUESITI	12
3.1 Quesito 1 – Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	12
3.2 Quesito 2 – Individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale	15
3.2.1 UNITÀ IMMOBILIARI	15
C.F. Comune di Santa Giustina (BL) - Foglio 16 m. 250 sub 1 e 2	16
3.2.1.1 Subalterno 1	17
3.2.1.2 Subalterno 2	18
C.F. Comune di Santa Giustina (BL) - Foglio 16 m. 504	19
3.2.1.3 Subalterno 2	21
3.2.1.4 Subalterno 3	23
3.2.1.5 Subalterno 4	26
C.F. Comune di Santa Giustina (BL) - Foglio 16 m. 252	27
C.F. Comune di Santa Giustina (BL) - Foglio 16 mappali 262 e 652	29
3.2.2 TERRENI	31
C.T. Comune di Santa Giustina (BL) - Foglio 16 mapp. 654 e 656	31
C.T. Comune di Santa Giustina (BL) - Fg. 16 mapp. 443, 653 e 655	33
3.3 Quesito 3 – Identificazione catastale dei beni pignorati	34
La regolarità catastale	36
3.4 Quesito 4 – La scheda sintetica	39
3.5 Quesito 5 – Ricostruzione atti di provenienza	39
Visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare	39
3.6 Quesito 6 – Regolarità edilizia e urbanistica	50
3.7 Quesito 7 - Stato di possesso e occupazione	53
3.8 Quesito 8 – Vincoli giuridici gravanti sul bene	55
3.9 Quesito 9 – Verifica se i beni ricadono su suolo demaniale	55
3.10 Quesito 10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo	55
3.11 Quesito 11 – Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso	56
3.12 Quesito 12 – Valutazione e stima dei beni	56
3.12.1 Stima per comparazione	58
3.13 Quesito 13 – Valutazione della quota	64
3.14 Quesito 14 – Acquisire le certificazioni	64
3.15 Notizie utili per la procedura	64

1. PREMESSA

A seguito del mandato conferitomi quale Esperto della causa sopraindicata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Fabio SANTORO con il decreto di nomina del 23 gennaio 2018, io sottoscritto Serragiotto dott. Gianni ho prestato il giuramento di rito dinanzi al Funzionario della Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari il giorno 26/01/2018 ed ho proceduto agli opportuni rilievi per espletare l'incarico in relazione ai quesiti proposti:

Controllo preliminare: completezza della documentazione (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.) In particolare, l'esperto deve precisare, in relazione alla documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c.:

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.

2. Individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale.

L'esperto deve procedere alla 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.

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 (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente

l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

4. Predisposizione della scheda sintetica

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – di un prospetto sintetico, ALLEGATO al presente vademecum.

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.

6. Regolarità edilizia e urbanistica

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia, concessione edilizia; eventuali varianti; permesso di costruire; DIA; ecc.) e la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

7. Stato di possesso e occupazione

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; diritto di abitazione del coniuge ex art. 540 c.c., ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem (obbligazione che grava su chi ha la titolarità di un diritto reale, in quanto tale), servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.).

Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

Difficoltà Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

9. Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni limitrofi alle zone costiere ad. Comune di Ostia), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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 debi-

tore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

11. Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

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 (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato; precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi); precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

13. Valutazione della quota

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere

alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se sia possibile la separazione in natura della quota del debitore esecutato, oppure se l'immobile risulti comodamente divisibile in natura in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

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. Attività preliminare

2.1 Controllo della documentazione allegata all'istanza di vendita

I documenti allegati all'istanza di vendita risultano completi in quanto, ai sensi dell'Art. 567 del Codice di procedura civile, sono presenti nel fascicolo:

- 1) la relazione notarile in sostituzione del certificato ventennale delle iscrizioni e trascrizioni;
- 2) le planimetrie degli immobili e gli estratti di mappa catastale attuale.

È allegato ed è stato richiesto il certificato di stato civile degli esecutati in quanto trattasi di persone fisiche.

2.2 Quesito 2 – L’inizio delle operazioni peritali

Preciso che è stato comunicato dallo scrivente al Custode Giudiziario che l'inizio delle operazioni peritali, con l'accesso agli immobili esecutati, sarebbe avvenuto il giorno 28 maggio 2018. La comunicazione è stata inoltrata all'Esecutato, che non ha ritirato la raccomandata.

Successivamente, in data 31 maggio 2018 è stato svolto un secondo sopralluogo previo appuntamento con la sig.ra Centelleghes; l'appuntamento concordato fissato il giorno 29 maggio alle ore 7,20 presso l'abitazione della signora in Via Ramentera.

3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1 Quesito 1 – Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

Atto di pignoramento immobiliare trascritto il 11/02/2016 al n. 1393 di R.G. e n. 1095 di R.P. presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Belluno a favore della Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi - Società Cooperativa (C.F. 00254520265) con sede a Tarzo (TV) e contro [REDACTED]

Unità negoziale 1

Comune di Santa Giustina (BL):

Per la quota dell'intero del diritto di piena proprietà in carico a

- C.F. Fg. 16 mapp. 652 – Via Ramentera 27, piano T-1-2
- C.F. Fg. 16 mapp. 262 sub. 1 – Via Ramentera 27, piano T-1-2

- C.T. Fg. 16 mapp. 654 – 15 centiare
- C.T. Fg. 16 mapp. 656 – 12 are 50 centiare

Unità negoziale 2

Comune di Santa Giustina (BL):

Per la quota dell'intero del diritto di nuda proprietà in carico a [REDACTED]

- C.F. Fg. 16 mapp. 252 – Cat. C/1 – 20 m² – Via Ramentera 17, piano T
- C.F. Fg. 16 mapp. 504 sub. 2 – Cat. A/4 – 8,5 vani - Via Ramentera, piano T-1-2
- C.F. Fg. 16 mapp. 250 sub. 1 – Cat. C/1 – 28 m² - Via Ramentera 13, piano T
- C.F. Fg. 16 mapp. 250 sub. 2 – Cat. C/6 – 10 m² - Via Ramentera 15, piano T

Si rileva che la sig.ra CASONI Maria è deceduta il 11.11.2016 e il sig. [REDACTED]

[REDACTED] non ha provveduto ad effettuare la riunione dell'usufrutto.

Unità negoziale 3

Comune di Santa Giustina (BL):

Per la quota dell'intero del diritto di piena proprietà in carico a [REDACTED]

- C.T. Fg. 16 mapp. 443 – 3 are 80 centiare
- C.T. Fg. 16 mapp. 653 – 17 are 00 centiare
- C.T. Fg. 16 mapp. 655 – 21 are 70 centiare

Unità negoziale 4

Comune di Santa Giustina (BL):

Per la quota dell'intero del diritto di piena proprietà in carico a [REDACTED] e

[REDACTED] (1/2 ciascuno)

- C.F. Fg. 16 mapp. 504 sub. 3 – Cat. A/3 – 7 vani - Via Ramentera, piano T-1-2
- C.F. Fg. 16 mapp. 504 sub. 4 – Cat. C/6 – 23 m² - Via Ramentera, piano T

In base alle certificazioni ipotecarie allegate e all'aggiornamento delle visure eseguite

alla data del 14 maggio 2018, la ditta esecutata è in possesso della quota di proprietà come riportata nell'atto di pignoramento.

Di seguito viene riportato l'elenco delle formalità che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

NOTA DI TRASCRIZIONE n. 1393 di R.G. e n. 1095 di R.P. del 11/02/2016

Nota di trascrizione pignoramento immobiliare a favore del BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI – SOCIETÀ COOPERATIVA (C.F. 00254520265) con sede in Tarzo (TV) e a carico dei [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

NOTA DI ISCRIZIONE n. 1973 di R.G. e n. 198 di R.P. del 26/02/2015

Nota di iscrizione ipoteca giudiziale a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOCIETÀ COOPERATIVA (C.F. 00254520265) con sede in Tarzo (TV) e contro i [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

NOTA DI ISCRIZIONE n. 3040 di R.G. e n. 344 di R.P. del 23/03/2016

Nota di iscrizione ipoteca giudiziale a favore della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. (C.F. 03591520287), con sede in Padova (PD) e contro i [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Alla data del 14 maggio 2018 i beni immobili oggetto di pignoramento risultano intestati per le diverse quote di piena proprietà in capo a ciascuno dei signori [REDACTED]

[redacted] (debitori esecutati). Non risultano dunque beni indivisi pignorati solo pro quota in quanto tutti i beni immobili risultano pignorati nella loro interezza.

Alla data odierna i seguenti beni immobili oggetto di pignoramento siti in Comune di Santa Giustina (BL) risultano quindi così intestati catastalmente:

- C.F. Fg. 16 particella 262 subalterno 1, C.F. Fg. 16 particella 652 e al C.T. Fg. 16 particelle 654 e 656

- [redacted] -
[redacted] quota di piena proprietà pari ad 1/1

- C.F. Fg. 16 particella 250 subalterno 1 e 2, C.F. Fg. 16 particella 504 subalterno 2 e al C.F. Fg. 16 particelle 252

- [redacted] il
[redacted] quota di nuda proprietà pari ad 1/1 come bene personale

- C.F. Fg. 16 particella 504 subalterno 3 e 4

- [redacted]
[redacted] quota di piena proprietà pari ad 1/2
- [redacted]
[redacted] - quota di piena proprietà pari ad 1/2.

- C.T. Fg. 16 particelle 443, 653 e 655

- [redacted]
[redacted] quota di piena proprietà pari ad 1/1 come bene personale.

3.2 Quesito 2 – Individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale

3.2.1 UNITÀ IMMOBILIARI

Il giorno 31 maggio 2018, previa richiesta formale di accesso agli immobili formulata dal Custode Giudiziario, lo scrivente CTU ha effettuato il sopralluogo ai beni oggetto di perizia siti nel Comune di Santa Giustina (BL) – località Meano.

C.F. Comune di Santa Giustina (BL) - Foglio 16 m. 250 sub 1 e 2

Quota di piena proprietà pari a 1/1 in carico a [REDACTED]

Trattasi di costruzione di modeste dimensioni edificata all'inizio del 1920 in Via Ramentera ai civici 13 (negozio sub 1) e 15 (autorimessa sub 2), frazione Meano, a Nord-Est del nucleo abitato di Santa Giustina. La distanza dalla sede del capoluogo comunale è circa 2,4 km, la quota circa 310 m s.l.m.

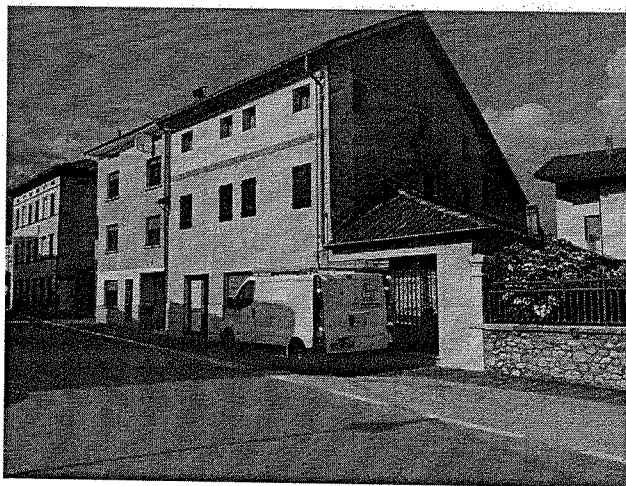
La costruzione, in aderenza al fabbricato mappale 247, si sviluppa su un unico piano fuori terra. La superficie del lotto è pari a 73 m², quella scoperta (28 m²) è corte comune (sub 3). Non vi sono altre parti comuni.

Ha struttura portante in muratura mentre la struttura della copertura è in legno; il manto, non isolato e con tipologia ad una falda, è in coppi di Grecia; le partizioni interne sono essenzialmente in laterizio.

Il fabbricato è edificato sull'ente urbano censito in Santa Giustina al Fg. 16, part. 250 di 73 m² catastali; i subalterni 1 e 2 risultano dalla denuncia registrata in data 04/05/2006 n. 10785.1/2006, presentata per variazione dell'unità immobiliare in precedenza censita con il mappale 250.

L'Ente Urbano Fg. 16 part. 250, ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente perizia, confina a Nord con il fabbricato mapp. 247, ad Est con il fabbricato mapp. 504, a Sud con la corte del medesimo mappale 504 e ad Ovest con la viabilità pubblica Via Ramentera, tutti del Fg. 16.

Oggetto di pignoramento sono i subalterni 1 e 2 oltre al bene comune non censibile collegato alla particella 250 della superficie di 28 m².



Prospetto Ovest

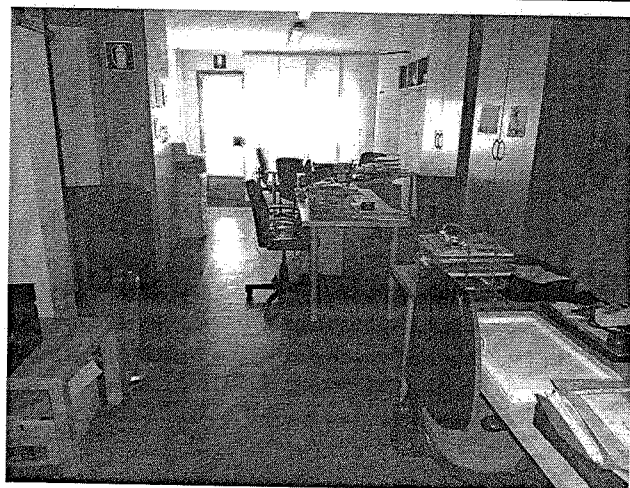


Prospetto Sud

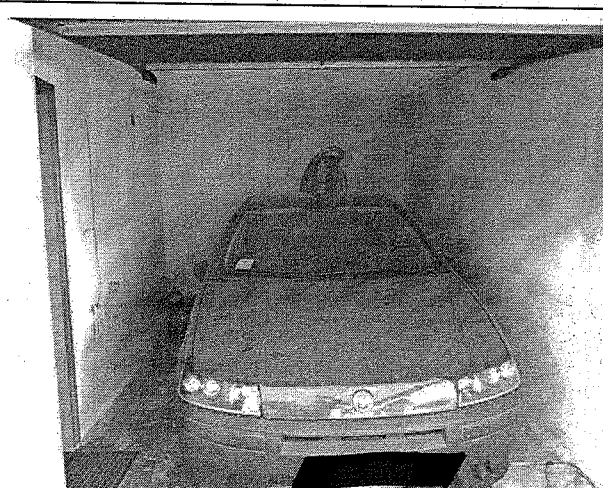
3.2.1.1 Subalterno 1

L'unità immobiliare si trova al piano terra, lato Sud, della costruzione ed è attualmente censita al C.F. Comune di Santa Giustina (BL) Foglio 16, part. 250 sub. 1, categoria C/1 (negozi), superficie catastale 34 m² e rendita catastale di € 542,28.

L'unità è un negozio con accesso diretto dalla viabilità pubblica via Ramentera e indiretto dall'autorimessa subalterno 2, tramite una porta interna. La superficie utile pari a circa 28 m² si sviluppa essenzialmente in un unico locale adibito attualmente ad ufficio oltre ad un servizio igienico di ridotte dimensioni. L'altezza utile interna del piano è pari a 2,40 m. La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di circa 34 m².



Piano terra: sub 1



Piano terra: sub 2

Internamente, i muri dei locali risultano intonacati e tinteggiati, i pavimenti del piano sono in laminato; le murature del wc sono rivestite in piastrelle. L'aerazione ed illuminazione naturali di detti locali sono garantite da serramenti in alluminio con serranda scorrevole metallica per quanto riguarda il lato prospiciente la viabilità comunale, mentre sono in legno con tapparelle in PVC gli altri lungo il prospetto Sud.

L'accesso è garantito quindi dalla vetrina sul lato Ovest e dalla porta interna che comunica con il garage individuato al sub 2.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto si rilevano alcune difformità riguardanti il mancato inserimento del locale wc.

Descrizione impiantistica unità immobiliare

Gli impianti funzionanti sono:

- **Impianto idrico** completo di rete di distribuzione e allacciato all'acquedotto comunale e alla fognatura comunale.
- **Impianto d'illuminazione e distribuzione corrente** installato, del tipo a punti luce sotto traccia sempre.

3.2.1.2 Subalterno 2

L'unità immobiliare si trova al piano terra, lato Nord, della costruzione ed è attualmente censita al C.F. Comune di Santa Giustina (BL) Foglio 16, part. 250 sub. 2, categoria C/6 (autorimesse), superficie catastale di 11 m² e rendita catastale di Euro 8,78.

L'unità è un'autorimessa per un unico posto auto con accesso carrabile diretto dalla corte comune del mappale 504, che si affaccia su Via Ramentera. Indirettamente vi si può accedere anche dall'adiacente subalterno 1, della medesima ditta, tramite una porta interna lungo il lato Sud. La superficie utile pari a 10 m² si sviluppa in un unico locale adibito a posto auto. L'altezza utile interna del piano è pari a 2,40 m.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di circa 11 m².

Internamente, i muri del locale risultano intonacati e tinteggiati, il pavimento è in battuto di cemento. L'accesso è garantito da un portone basculante sul prospetto Sud. L'impiantistica è costituita dall'illuminazione del locale e da un rubinetto dell'acqua.

C.F. Comune di Santa Giustina (BL) - Foglio 16 m. 504

Trattasi di edificio dell'inizio del 1920 che si sviluppa su tre piani fuori terra e costituito da due corpi principali, uno a Nord oggetto attualmente di intervento di ristrutturazione (subalterno 2) ed uno a Sud (subalterni 3 e 4), ristrutturato negli anni ottanta. Si trova in Via Ramentera, frazione Meano, a Nord-Est del nucleo abitato di Santa Giustina; la distanza dalla sede del capoluogo comunale è circa 2,4 km, la quota circa 310 m s.l.m. Sono presenti 3 unità immobiliari (subalterni da 2 a 4) e due corti comuni (sub 1 e 5), delle quali la maggiore è situata di fronte al fabbricato, tra questo e la viabilità pubblica. La corte sub 1, della superficie di 455 m², è delimitata da una recinzione metallica ad Ovest, dove sono anche presenti i cancelli carrabile e pedonale per l'accesso alla proprietà. La corte sub 5 di ridotte dimensioni, posta ad Est e della superficie di circa 26 m², non è delimitata da recinzione e confina con il terreno mappale 853 di proprietà della stessa ditta. La superficie del lotto è pari a 720 m².

Il fabbricato - di antica edificazione e ristrutturato negli anni '60, ha struttura portante in muratura mista di pietra e laterizio al piano terra mentre ai piani superiori è mista cemento armato e laterizio con solaio della copertura in latero cemento, non isolato e a due falde, in tegole di cemento; le partizioni interne sono in laterizio, la scala di collegamento tra piano terra e piano primo in legno.

Il compendio immobiliare gode di una buona posizione nell'area residenziale di Meano ed è collegata alla viabilità pubblica e alle principali vie di comunicazione.

I subalterni 2 e 3 derivano dalla denuncia registrata al Catasto Fabbricati in data 11/11/1992 n. B/2556.1/1992, presentata per variazione dell'unità immobiliare in precedenza censita con il mappale 251. Il subalterno 4 risulta in forza di costituzione in

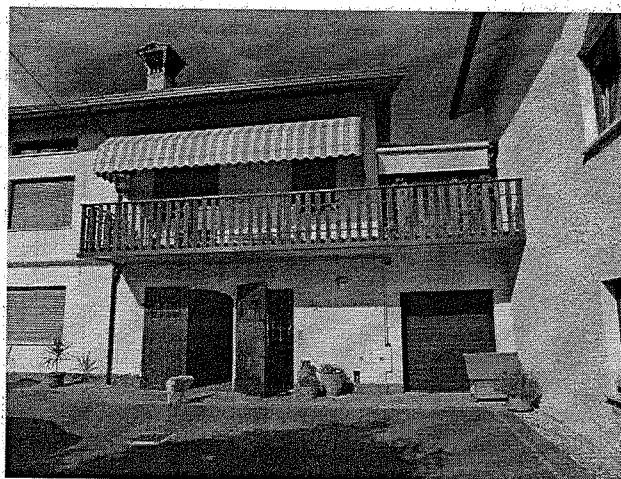
data 11/11/1992.

L'Ente Urbano Fg. 16 part. 504, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, confina a Nord con i fabbricati mapp. 250 e 247 e con il terreno mapp. 653, ad Est con il medesimo terreno 653, a Sud con i fabbricati mapp. 261, 259 e 257 e ad Ovest con la viabilità pubblica Via Ramentera e con il fabbricato mapp. 252, tutti del Fg. 16.

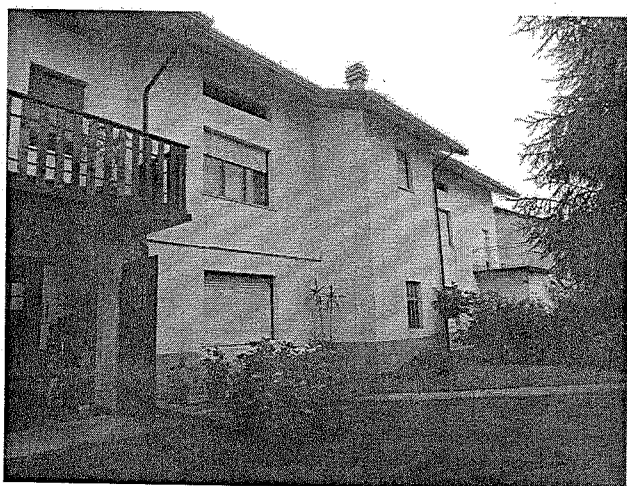
Da un punto di vista urbanistico, l'immobile rientra nella Zona Territoriale Omogenea ***"Zone degli insediamenti esistenti destinate a risanamento edilizio - Zone miste (risanamento e ristrutturazione)"***.



Prospetto Ovest – sub 2



Prospetti Ovest – sub 3 e 4



Prospetto Est – sub 2



Prospetto Est – sub 3 e 4

3.2.1.3 Subalterno 2

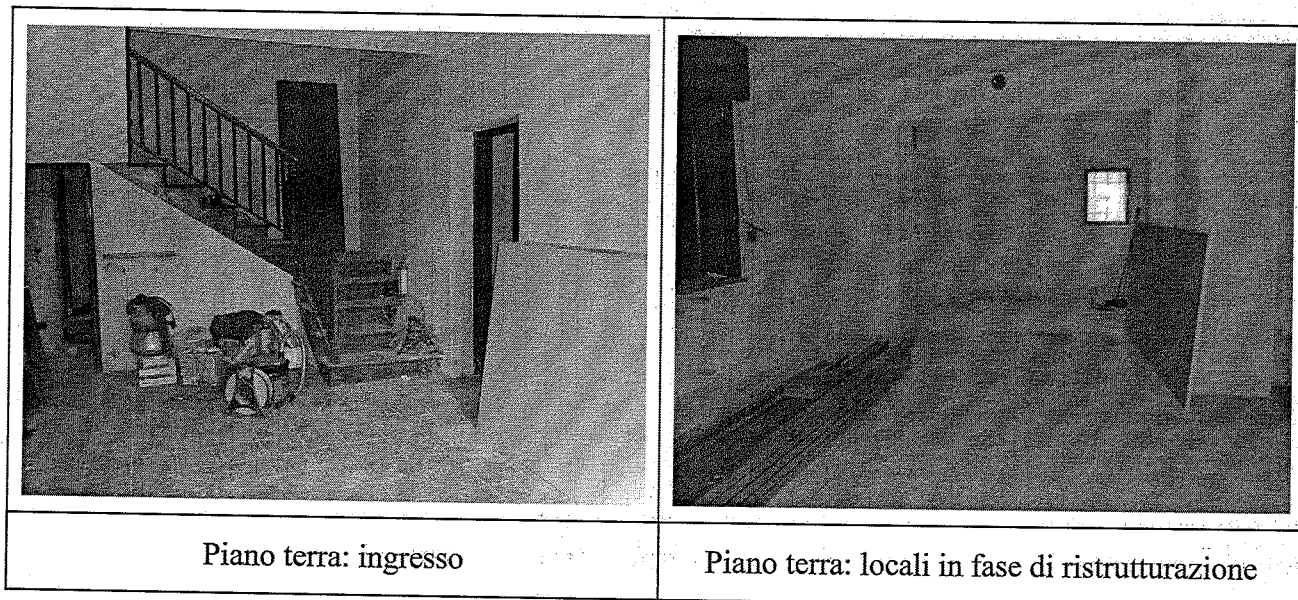
Quota di piena proprietà pari a 1/1 in carico a [REDACTED]

L'unità immobiliare si trova ai piani terra, primo e secondo, lato Nord, della costruzione ed è attualmente censita al C.F. Comune di Santa Giustina (BL) Foglio 16, part. 504 sub. 2, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), della superficie catastale di 230 m² e con rendita catastale di € 263,39.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di circa 150 m² al piano terra, 109 m² al piano primo e 140 m² al piano secondo.

Internamente, i muri dei locali risultano intonacati e tinteggiati, i pavimenti del piano terra sono in parte in piastrelle e parte sono stati asportati, quelli del piano primo sono in legno e in una porzione è presente solo la caldana; le murature dei bagni sono rivestite in piastrelle. L'aerazione ed illuminazione naturali di detti locali sono garantite da serramenti in legno con doppio vetro e tapparelle in legno.

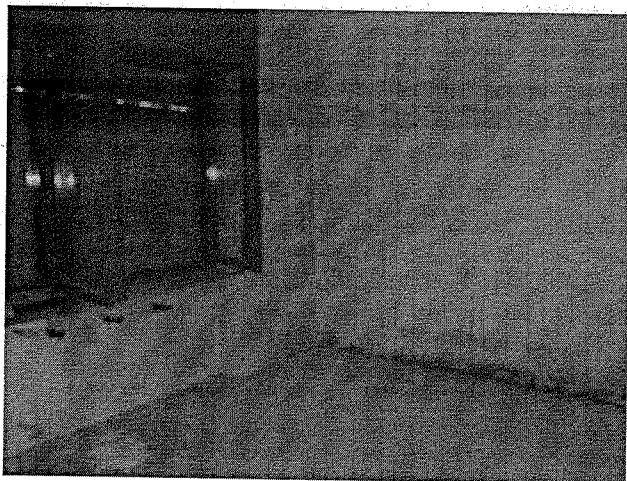
La soffitta si caratterizza per il pavimento in tavole di legno e pareti parzialmente intonacate.



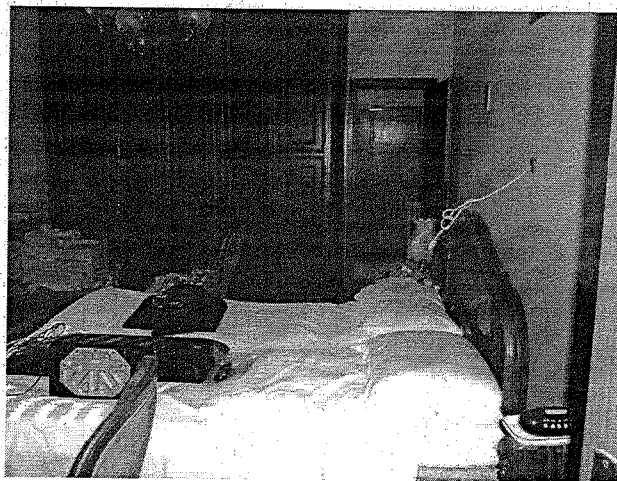
Piano terra: la superficie utile è suddivisa in quattro locali principali, tre ripostigli ed una cantina e in un ampio atrio centrale (*sup. utile 25 m²*) con le scale in legno che permettono l'accesso al piano superiore. L'accesso all'unità avviene da una porta sul prospetto Ovest che immette direttamente nell'atrio e, da questo, alla maggior parte dei locali. Il pollaio, ora ripostiglio, è accessibile solo dall'esterno, attraverso il mappale

653 di proprietà della stesa ditta. L'altezza utile interna del piano è pari a 2,65 m.

Piano primo: la superficie utile è suddivisa in due camere (*sup. complessiva utile 40 m²*), un ripostiglio comunicante con una delle camere (*sup. utile 14 m²*), un servizio igienico con antibagno, oltre all'ampio corridoio centrale con le scale che permettono l'accesso dal piano inferiore a quello superiore (*sup. utile 26 m²*). L'accesso al piano avviene unicamente dal piano terra mediante le scale interne in legno. L'altezza utile interna del piano è pari a 2,60 m.

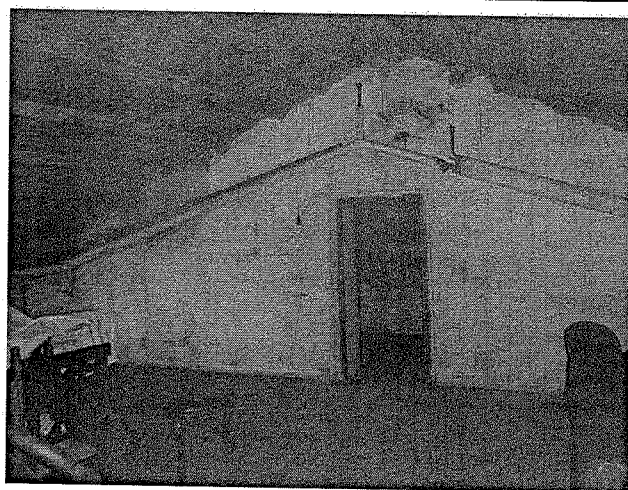


Piano primo: camera

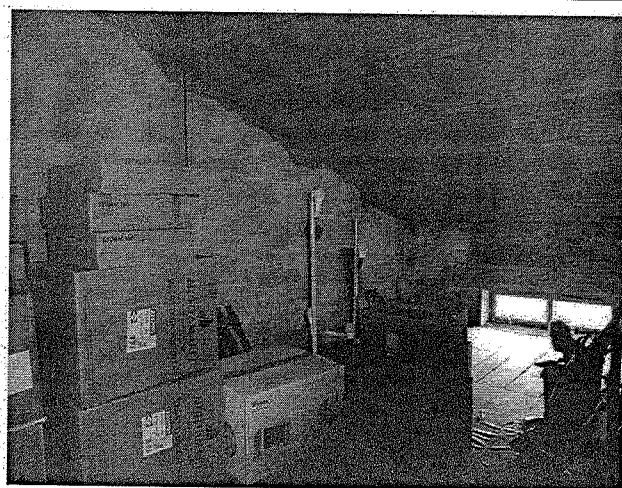


Prospetto Est – sub 3 e 4

Piano secondo: la superficie utile è suddivisa in tre locali ad uso soffitta (*sup. utile complessiva di circa 92 m²*) e nell'ampio corridoio centrale con le scale di accesso (*sup. utile 25 m²*). L'accesso al piano avviene unicamente tramite la scala interna.



Piano secondo: soffitta



Piano secondo: soffitta

L'altezza utile interna media del piano è pari a 2,00 m (min. 1,20 + max. 2,80 m).

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto si rilevano alcune difformità riguardanti la dimensione ed il numero delle foronomie presenti sul prospetto Ovest.

Descrizione impiantistica unità immobiliare

Gli impianti non sono funzionanti e non a norma; quello di riscaldamento è privo parzialmente dei radiatori che sono stati smontati.

3.2.1.4 Subalterno 3

Quota di piena proprietà pari a 1/1 in carico a [REDACTED]

[REDACTED] (1/2 ciascuno)

L'unità immobiliare si trova ai piani terra, primo e secondo sottotetto, lato Sud, della costruzione ed è attualmente censita al C.F. Comune di Santa Giustina (BL) Foglio 16, part. 504 sub. 3, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), della superficie catastale di 142 m² e rendita catastale di Euro 379,60.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di circa 54 m² al piano terra, 95 m² al piano primo, esclusa la terrazza lungo i prospetti Est, Sud ed Ovest della superficie di circa 50 m², e 57 m² al piano sottotetto.

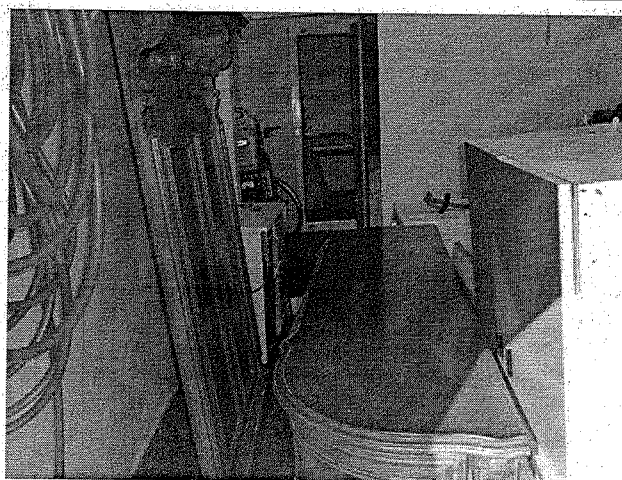
Internamente, i muri dei locali risultano intonacati e tinteggiati, i pavimenti del piano terra sono tutti in piastrelle di ceramica e di gres nella zona Sud (il primo locale presenta il pavimento in battuto di cemento); nella zona cantine le pareti sono rivestite in piastrelle. I pavimenti del piano primo sono in legno nelle camere, in piastrelle di cotto in cucina e soggiorno; le murature del bagno sono rivestite in piastrelle come il pavimento; infine al piano secondo, mansardato, le camere hanno pavimento in legno mentre quello del bagno è in piastrelle come pure le pareti. L'aerazione ed illuminazione naturali di detti locali sono garantite da serramenti in legno con doppio vetro e tapparelle in PVC.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto si rileva che la destinazione d'uso del piano sottotetto non è conforme a quella indicata nelle planimetrie catastali e la pianta di progetto autorizzata.

Piano terra: la superficie utile è suddivisa in tre locali uso cantina (*sup. utile complessiva di 22 m²*) un tempo destinati a macello e cella frigo, una lavanderia e un atrio con le scale di accesso al piano primo (*sup. utile 11 m²*) che confina con il garage. L'altezza utile del piano è pari a 2,85 m. L'accesso al piano è garantito da una porta ed un portone sul prospetto Ovest che collega le cantine, che collegano rispettivamente la corte esterna all'atrio e le cantine, nonché da una porta interna che collega l'unità con l'autorimessa subalterno 4.

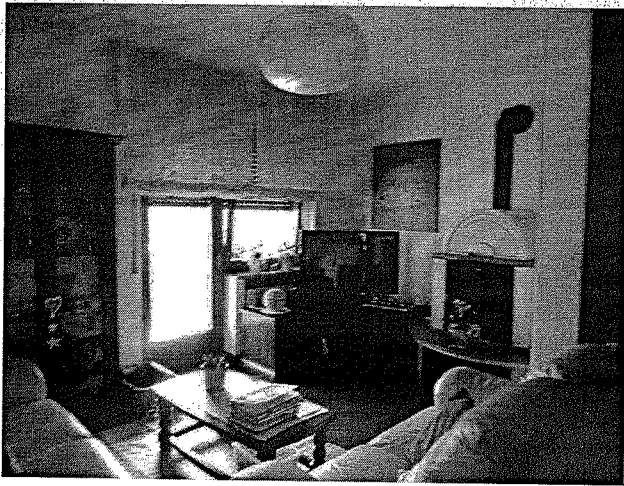


Piano terra: lavanderia



Piano terra: macello e cella frigo

Piano primo: la superficie utile si sviluppa in quattro locali principali, ovvero un soggiorno (*sup. utile circa 19 m²*), una cucina (*sup. utile circa 12 m²*) e due camere (*sup. utile complessiva di circa 31 m²*), oltre ad un bagno e ad un disimpegno tra zona notte e zona giorno. L'altezza utile interna del piano è pari a 2,70 m. L'accesso al piano è garantito unicamente dalle scale interne. Lungo i prospetti Est, Sud e Ovest vi è una terrazza (parte terrazza e parte lastrico solare) con superficie di calpestio in piastrelle pari a circa 50 m² e parapetto in metallo con doghe in legno. L'accesso alla terrazza avviene sia dal soggiorno che dalla cucina.

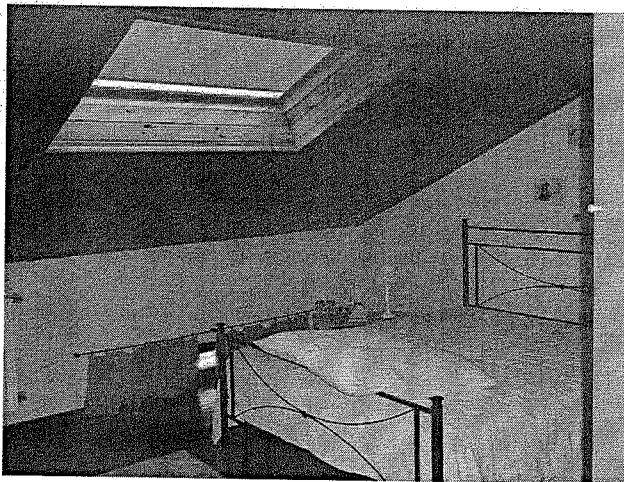


Piano primo: soggiorno

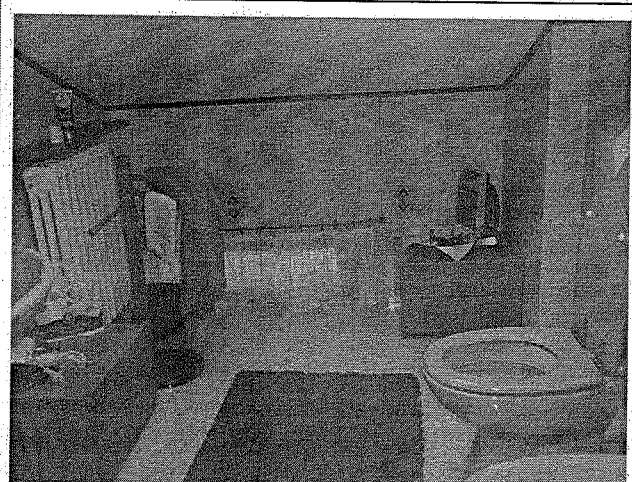


Piano primo: cucina

Piano secondo: sono presenti ufficialmente tre locali uso soffitta (*sup. utile* 12,50 m², 19,40 m² e 6 m²) e un disimpegno alla fine della rampa di scale di accesso (*sup. utile* circa 2,40 m²); nello stato di fatto rilevato sono state ricavate abusivamente due camere e un bagno. L'altezza media del piano è 1,90 m. L'accesso al piano è garantito unicamente dalle scale interne.



Piano secondo: camera



Piano secondo: bagno

Al piano secondo sottotetto sono presenti anche due lucernai.

Descrizione impiantistica unità immobiliare

Gli impianti funzionanti sono:

- **Impianto idrico** completo di rete di distribuzione.
- **Impianto di riscaldamento** con impianto autonomo a gas metano: sono presenti in ogni stanza radiatori in ghisa.
- **Impianto d'illuminazione e distribuzione corrente** installato, del tipo a punti luce sotto traccia sempre.

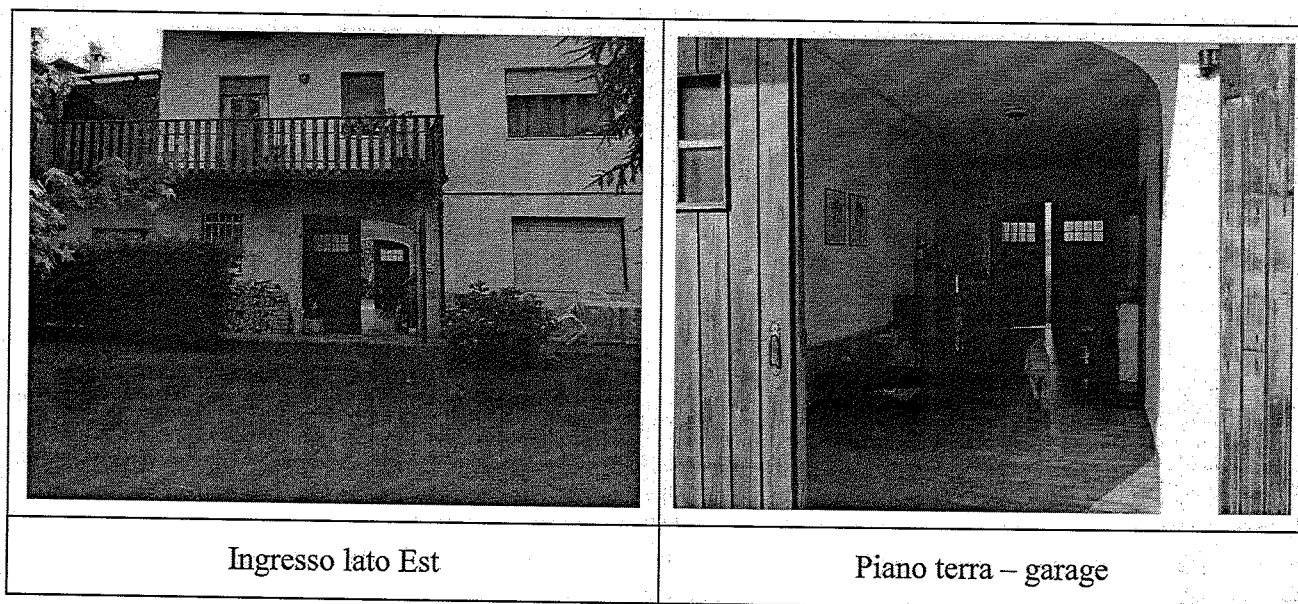
3.2.1.5 Subalterno 4

Quota di piena proprietà pari a 1/1 in carico a [REDACTED]

(1/2 ciascuno)

L'unità immobiliare si trova al piano terra della costruzione ed è attualmente censita al C.F. Comune di Santa Giustina (BL) Foglio 16, part. 504 sub. 4, categoria C/6 (autorimesse), superficie catastale di 23 m² e rendita catastale di Euro 23,76.

L'unità è un'autorimessa (*sup. utile 23 m²*) con accesso diretto dalla corte comune sub 1 tramite un portone metallico basculante. È in comunicazione anche con il subalterno 5 (bene comune non censibile) e il subalterno 3 (appartenente alla medesima ditta).



L'altezza utile interna del piano è pari a 2,85 m.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di circa 29 m².

Descrizione impiantistica unità immobiliare

- **Impianto d'illuminazione e distribuzione corrente** installato, del tipo a punti luce sotto traccia.

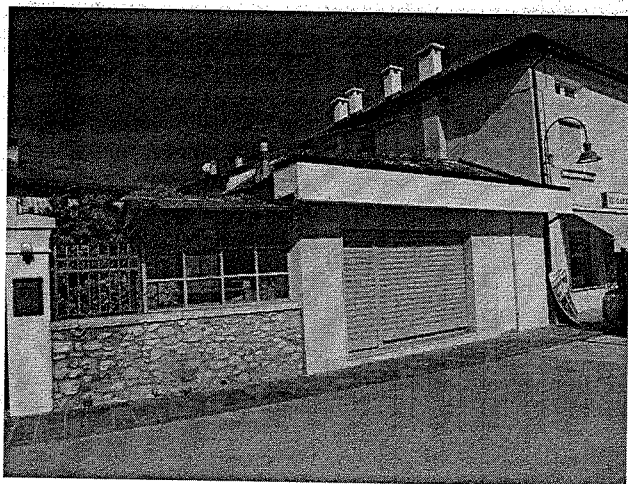
Quota di piena proprietà pari a 1/1 in carico a

Confina a Nord, Est e Sud con il mappale 504 (fabbricato e corte), mentre ad Ovest

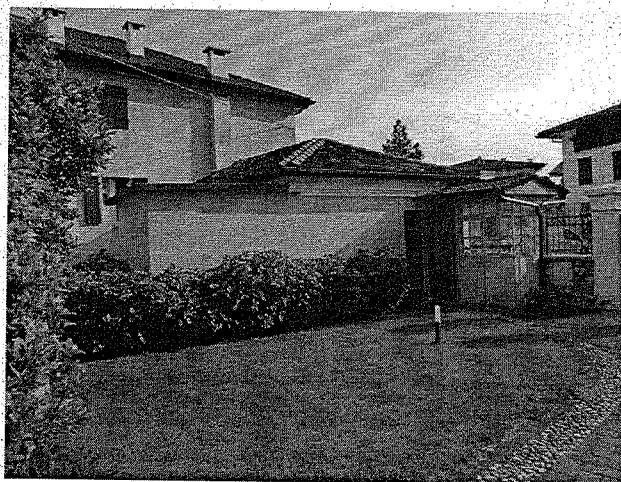
confina direttamente con la viabilità pubblica Via Ramentera, tutti del Fg. 16.

Da un punto di vista urbanistico, l'immobile rientra nella Zona Territoriale Omogenea **"Zone degli insediamenti esistenti destinate a risanamento edilizio - Zone miste (risanamento e ristrutturazione)"**.

Oggetto di pignoramento è l'intera unità immobiliare mappale 252, non suddivisa in subalterni.



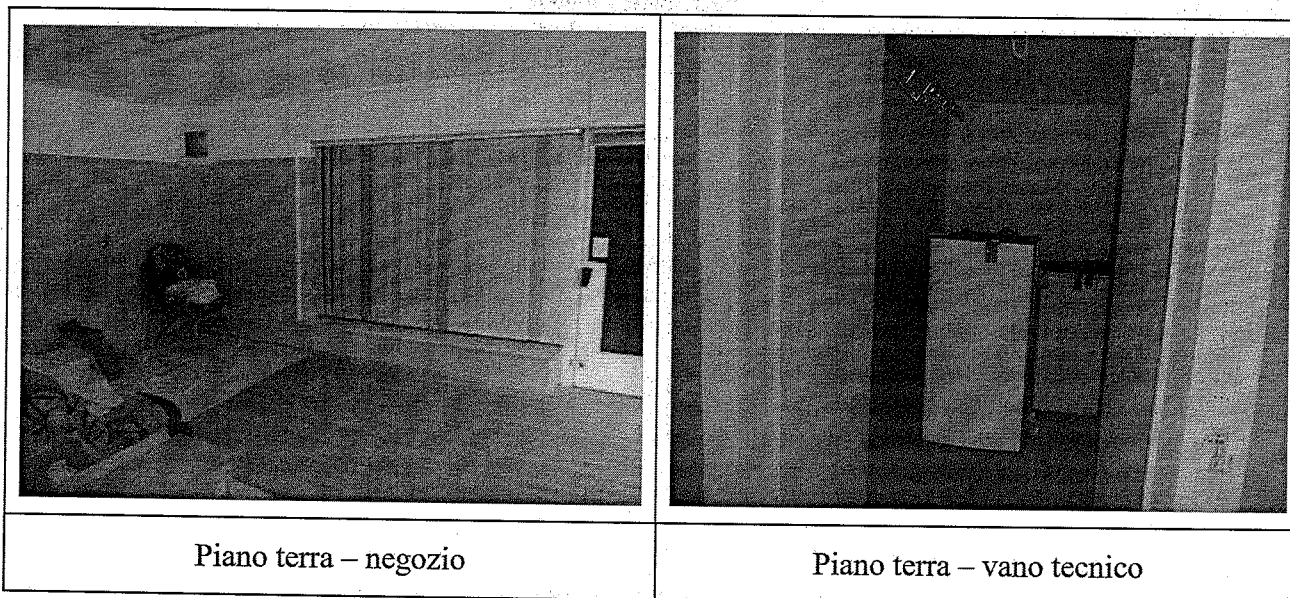
Prospetto Ovest



Prospetto Nord

L'unità immobiliare si trova al piano terra, nella parte Sud della corte individuata al mappale 504 ed è edificata in aderenza della costruzione posta a Sud di altra proprietà. Vi è un unico locale commerciale un tempo adibito a macelleria (*sup. utile 20 m²*) oltre ad un piccolo ripostiglio edificato ante 1967 (*sup. utile 3 m²*) ma non accatastato e che grava sulla corte comune al foglio 504. L'altezza utile interna del piano è pari a 2,50 m. L'accesso all'unità immobiliare avviene unicamente dall'esterno tramite due porte sui prospetti Ovest e Nord, rispettivamente in affaccio sulla viabilità pubblica e sulla corte del mappale 504.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di circa 29 m² oltre a circa 6 m² del ripostiglio ad Est.



Internamente, i muri dei locali risultano intonacati e tinteggiati, i pavimenti del piano terra sono in piastrelle e le pareti del ripostiglio-deposito sono rivestite in piastrelle. L'aerazione ed illuminazione naturali di detti locali sono garantite da serramenti metallici ad Ovest e in legno a Nord.

Descrizione impiantistica unità immobiliare

Gli impianti funzionanti sono:

- **Impianto idrico.**
- **Impianto d'illuminazione e distribuzione corrente** installato, del tipo a punti luce sotto traccia.

C.F. Comune di Santa Giustina (BL) - Foglio 16 mappali 262 e 652

Quota di piena proprietà pari a 1/1 in carico a [REDACTED]

Trattasi di fabbricati collabenti situati in Via Ramentera al civico 27, frazione Meano, a Nord-Est del nucleo abitato di Santa Giustina. La distanza dalla sede del capoluogo comunale è circa 2,4 km, la quota circa 310 m s.l.m.

I due edifici sono stati oggetto di un incendio sviluppatosi nel luglio 2006 che ha reso

inagibile l'intera struttura.

La proprietà aveva presentato in data 03.02.2015 un progetto di ristrutturazione con completa demolizione, ricostruzione ed ampliamento con Piano Casa riguardanti le unità censite al Fg. 16 mappali 262, 652, 654 e 656. L'intervento aveva ricevuto parere favorevole dal Comune di Santa Giustina ma il Permesso di Costruire non è stato ritirato e non sono stati pagati gli Oneri di Urbanizzazione e il Costo di costruzione.

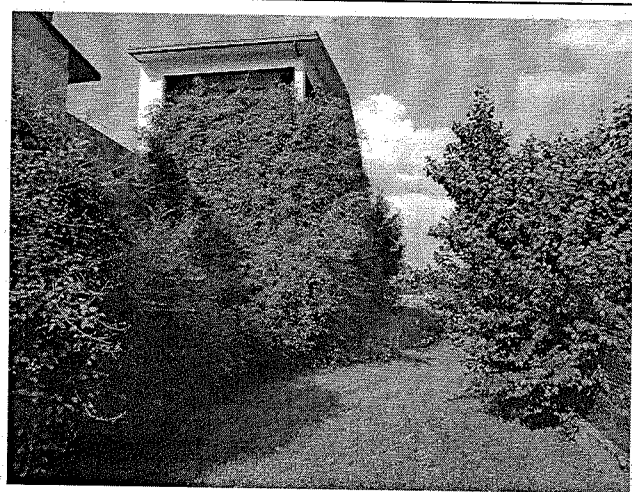
La costruzione si sviluppava originariamente su tre piani fuori terra.

La volumetria sviluppata per le due unità è pari a 1.120 m^3 per una superficie coperta di circa 125 m^2 .

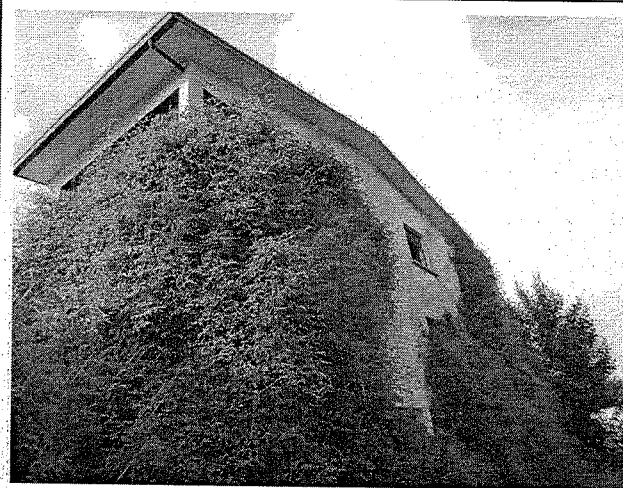
Il fabbricato è edificato sull'ente urbano censito in Santa Giustina al Fg. 16, part. 652 di 47 m^2 catastali; il mappale 652 deriva dal mappale 263 per Tipo Mappale del 19.03.2011 n. 56031.1/2011.

L'Ente Urbano Fg. 16 part. 652, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, confina a Nord con i fabbricati mapp. 437 e 261 e con il terreno mapp. 653, ad Est con il terreno mapp. 654, a Sud con il terreno mapp. 656 e ad Ovest con il fabbricato mapp. 262, tutti del Fg. 16.

Il fabbricato è edificato sull'ente urbano censito in Santa Giustina al Fg. 16, part. 262 di 65 m^2 catastali; l'identificazione catastale mappale 262 subalterno 1 deriva dalla denuncia registrata in data 30 ottobre 2012 n. 12190.1/2012 presentata per variazione della destinazione dell'unità immobiliare in precedenza censita con il numero 262.

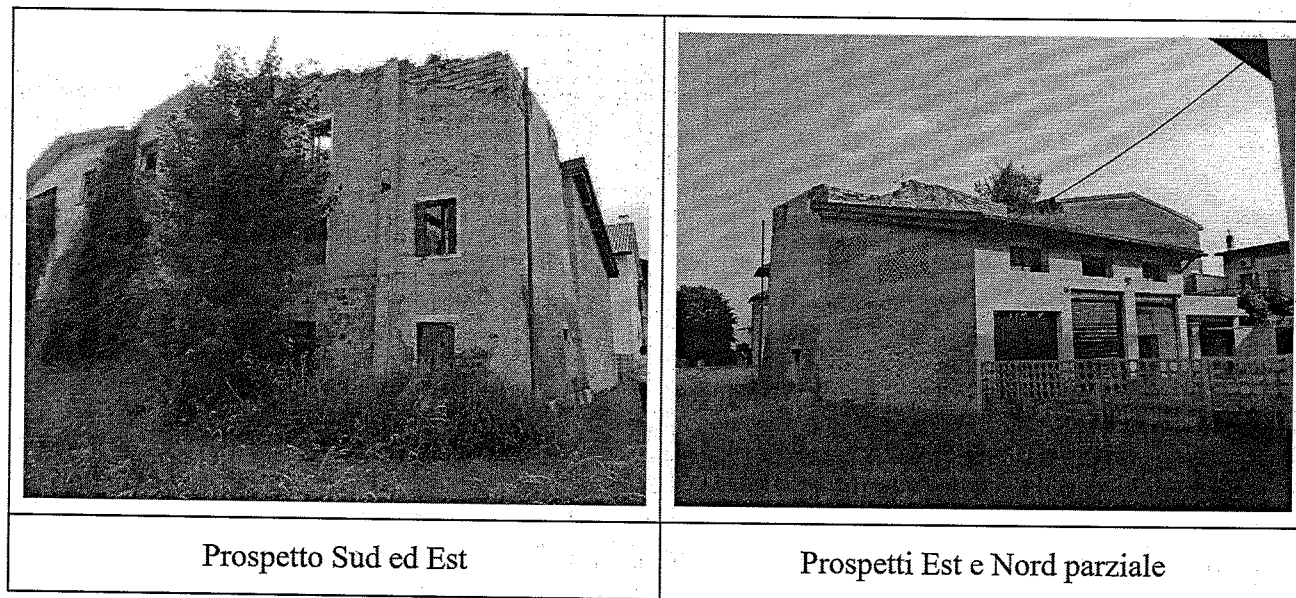


Prospetto Ovest



Prospetto Sud

L'Ente Urbano Fg. 16 part. 262, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, confina a Nord con i mappali 256 (terreno), 258 (fabbricato), 260, 438 (terreni) e 437 (fabbricato), ad Est con il fabbricato mappale 652, a Sud con il terreno mapp. 656 e ad Ovest con la viabilità pubblica Via Ramentera ed il mappale 256, tutti del Fg. 16.



Da un punto di vista urbanistico, l'immobile rientra nella Zona Territoriale Omogenea ***"Zone degli insediamenti esistenti destinate a risanamento edilizio - Zone miste (risanamento e ristrutturazione)"***.

3.2.2 TERRENI

C.T. Comune di Santa Giustina (BL) – Foglio 16 mapp. 654 e 656

Quota di piena proprietà pari a 1/1 in carico a [REDACTED]

Trattasi di appezzamento di terreno situato a ridosso della frazione Meano, a Nord-Est del centro storico di Santa Giustina, ad una quota di circa 310 m s.l.m. Di forma irregolare e giacitura pianeggiante, ha una superficie catastale di 1.265 m² (15 m² + 1.250 m²) e copertura a prato stabile.

L'appezzamento confina a Nord con i fabbricati particelle n. 262 e 652 e con il terreno

mapp. 653, ad Est con il medesimo mapp. 653 e con il terreno mapp. 656, a Sud con la corte del terreno mappale 305 e ad Ovest con il mapp. 665 (fabbricato e corte) e con la viabilità pubblica Via Ramentera. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 16.

L'accesso avviene da Ovest, tramite un passaggio carrabile dotato di cancello metallico prospiciente la viabilità pubblica.

Da un punto di vista urbanistico si rileva che:

- il mappale 654 (15 m²) ricade in Z.T.O. "SI.20" – *zone destinate ad attrezzature scolastiche*;
- il mappale 656 (1.250 m²) ricade parte in Z.T.O. "VA" – *verde agricolo* (925 m² + 55 m²), parte in Z.T.O. "T24" *Zone residenziali semintensive T* (170 m²) e in *fascia di protezione dei nastri stradali* (55 m²).

Il mappale 654 deriva dal mappale 253 in forza di frazionamento in data 07/07/2011 n. 114015.1/2011.

Il mappale 656 deriva dal mappale 255 in forza di frazionamento in data 07/07/2011 n. 114015.1/2011.

Di seguito si riporta un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.:

"Per le zone contrassegnate dalla sigla "T" e' prevista una tipologia edilizia a blocco isolato e la fabbricazione e' soggetta alle seguenti norme:

- indice di fabbricabilità (o densità edilizia fondiaria) 2
- altezza massima 9,50 m.
- area coperta (o indice di copertura) 25%
- distanza dalle strade principali 6,00 m.
- distacchi dai confini interni 5,00 m.
- distacchi tra fabbricati 10,00 m."

C.T. Comune di Santa Giustina (BL) – Fg. 16 mapp. 443, 653 e 655

Quota di piena proprietà pari a 1/1 in carico a [REDACTED]

Trattasi di appezzamento di terreno situato a ridosso della frazione Meano, a Nord-Est del centro storico di Santa Giustina, ad una quota di circa 310 m s.l.m. Ubicato tra il centro storico frazionale e la Strada Provinciale n°2 ha forma irregolare, giacitura pianeggiante e una superficie catastale di 4.250 m^2 ($380 \text{ m}^2 + 1.700 \text{ m}^2 + 2.170 \text{ m}^2$).

Attualmente l'area, delimitata lungo il confine Sud da un muretto in pietra e lungo quello Est da una recinzione metallica provvista di cancello per l'accesso carrabile, è destinata a prato.

L'appezzamento confina a Nord con il fabbricato particella 248 e con i terreni mapp. 246, 416, 417, 514 (corte di fabbricato) e 513, ad Est con il sedime della Strada Provinciale n°2, a Sud con il mappale 305 e ad Ovest con i terreni mapp. 656 e 654, con i fabbricati mapp. 652, 261, 504, 250 e 247. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 16.

L'accesso avviene direttamente dalla viabilità provinciale con cui l'appezzamento confina lungo il lato Est, tramite un cancello.

Da un punto di vista urbanistico si rileva che:

- il mappale 443 (380 m^2) ricade parte in Z.T.O. "SI.20" – *zone destinate ad attrezzature scolastiche* ($20 \text{ m}^2 + 360 \text{ m}^2$) e parte in *fascia di protezione dei nastri stradali* (360 m^2);
- il mappale 653 (1.700 m^2) ricade parte in Z.T.O. "SI.20" ($1.169 \text{ m}^2 + 298 \text{ m}^2$), parte in Z.T.O. "I.E." *zona degli insediamenti esistenti* (233 m^2) e parte in *fascia di protezione dei nastri stradali* (298 m^2);
- il mappale 655 (1.700 m^2) ricade parte in Z.T.O. "SI.20" *zone destinate ad attrezzature scolastiche* (1.169 m^2), parte in Z.T.O. "VA" – *verde agricolo* ($233 \text{ m}^2 + 298 \text{ m}^2$) e parte in *fascia di protezione dei nastri stradali* (298 m^2).

Di seguito si riporta un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.:

Art. 12 ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE SCOLASTICHE (sigla "SI")

Sono indicate nelle tavole di azionamento del PRG col contorno verde e la sigla. In dette zone

sono ammessi soltanto i fabbricati e le attrezzature attinenti alla scuola (asili d'infanzia, scuole materne, elementari e medie, attrezzature didattiche complementari) comprese eventuali abitazioni per il personale di custodia. Per i fabbricati scolastici, oltre ad ottemperare alle prescrizioni delle vigenti leggi sulla edilizia scolastica, si dovrà rispettare il rapporto minimo tra superfici coperte e scoperte di un terzo.

Art. 9 ZONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI DESTINATE A RISANAMENTO EDILIZIO”.

“b) aree in cui, oltre a interventi di restauro conservativo, sono ammessi interventi di ristrutturazione, mediante demolizione (parziale o totale) di fabbricati esistenti, col mantenimento di altezze, volumi e distanze tra i fabbricati pari a quelli esistenti (come disposto dal D.M. 2 aprile 1968 per le zone territoriali omogenee di tipo A e anche nuovi interventi di saturazione edilizie, che dovranno rispettare le seguenti norme:

1. per i singoli interventi edilizi;
 - indice di fabbricabilità non superiore a 3 mc/mq;
 - altezza non superiore all'altezza media dei fabbricati circostanti;
 - distanza dai fabbricati esistenti m. 10;
2. per interventi di ristrutturazione e saturazione in base a piano particolareggiato o a lottizzazione con previsioni planivolumetriche;
 - indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3,5 mc/mq;
 - altezze non superiori a quella massima dei fabbricati esistenti;
 - distanze tra i fabbricati non inferiori a quelle tra i fabbricati preesistenti.

I caratteri morfologici della nuova edilizia dovranno rispettare (nei materiali, colorazione, rapporti volumetrici, ecc.) i valori d'ambiente delle tipologie edilizie preesistenti.”

3.3 Quesito 3 – Identificazione catastale dei beni pignorati

Gli immobili oggetto di perizia sono così allibrati all'Agenzia delle Entrate Ufficio pro-

vinciale del Territorio di Belluno, Servizio Catastale:

Catasto Fabbricati - Comune di Santa Giustina (BL)

Beni intestati a [REDACTED] il

[REDACTED] (usufruttuaria per 1/1 bene personale) e [REDACTED]

[REDACTED] (nuda proprietà per l'intero).

Fg.	mapp.	sub.	ubicazione	categ.	cl.	consistenza	superficie	rendita
16	252	1	Via Ramentera, 17 - p. T	C/1	1 ^a	20 m ²	29 m ²	€ 285,08
16	504	2	Via Ramentera, p. T-1-2	A/4	2 ^a	8,5 van	230 m ²	€ 263,39
16	250	1	Via Ramentera, 13 - p. T	C/1	3 ^a	28 m ²	34 m ²	€ 542,28
16	250	2	Via Ramentera, 15 - p. T	C/6	1 ^a	10 m ²	11 m ²	€ 8,78

Si rileva che la [REDACTED] non ha provveduto ad effettuare la riunione dell'usufrutto.

Beni intestati a [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà per 1/2) e [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà per 1/2).

Fg.	mapp.	sub.	ubicazione	categ.	cl.	consistenza	superficie	rendita
16	504	3	Via Ramentera, p. T-1-2	A/3	3 ^a	7 vani	142 m ²	€ 23,76
16	504	4	Via Ramentera, p. T	C/6	2 ^a	23 m ²	23 m ²	€ 379,60

Beni intestati a [REDACTED]

(proprietà per 1/1).

Fg.	mapp.	sub.	ubicazione	categ.	cl.	consistenza	superficie	rendita
16	652		Via Ramentera, 27 - p. T-1-2	unità collabenti				
16	262	1	Via Ramentera, 27 - p. T-1-2	unità collabenti				

Catasto Terreni - Comune di Santa Giustina (BL)

Beni intestati a [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà per l'intero bene personale).

<i>Fg. mapp.</i>	<i>superficie</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>redd. dominicale</i>	<i>redd. agrario</i>
16 443/AA	03.00	seminativo	1 ^a	€ 1,70	€ 0,85
16 443/AB	00.80	prato arborato	1 ^a	€ 0,41	€ 0,21
16 653	17.00	prato arborato	2 ^a	€ 7,46	€ 3,95
16 655	21.70	seminativo	1 ^a	€ 12,33	€ 6,16

Beni intestati a [REDACTED]

(proprietà per 1/1).

<i>Fg. mapp.</i>	<i>superficie</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>redd. dominicale</i>	<i>redd. agrario</i>
16 654	00.15	prato arborato	2 ^a	€ 0,07	€ 0,03
16 656	12.50	seminativo	1 ^a	€ 7,10	€ 3,55

La regolarità catastale

Tutte le unità immobiliari individuate risultano accatastate, come documentato dalle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate e di seguito allegate.

Dall'esame delle pratiche edilizie rinvenute presso l'Ufficio Tecnico comunale e dagli accertamenti effettuati in loco risultano le seguenti difformità tra stato di fatto e rappresentazione catastale.

mappale 250 sub 1:

non è inserito in planimetria il wc così come individuato nel sopralluogo e negli elaborati grafici depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giustina.

mappale 504 sub 2:

non è inserito in planimetria il bagno al piano primo lato Nord (*zona sgombero*).

mappale 504 sub 3:

non sono inseriti in planimetria il bagno e le due camere al piano secondo.

mappale 252:

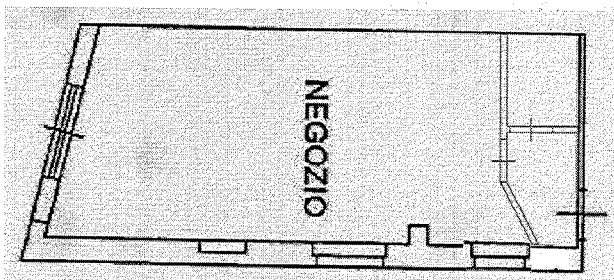
la superficie del retrobottega non è inserita nella planimetria catastale.

Mappale 250 sub 1

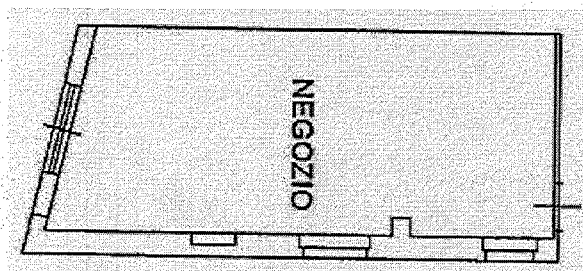
Viene allegato il rilievo dello stato di fatto del subalterno 1 che risulta difforme rispetto a quanto depositato in catasto.

Le difformità catastali riscontrate relative al subalterno 1 richiedono, per la loro regolarizzazione catastale, un costo per spese tecniche ed amministrative pari a circa € 600,00 (€ 490,00 per spese tecniche, € 50,00 per diritti catastali e € 64,00 per sanzione pecuniaria per tardiva presentazione dell'aggiornamento) in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

Tale costo viene successivamente detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile.



Stato di fatto

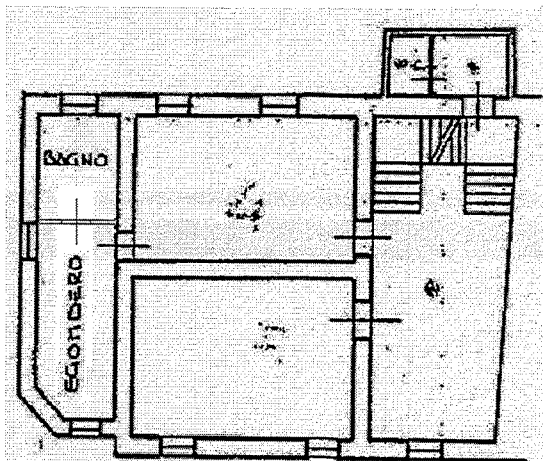


Situazione catastale

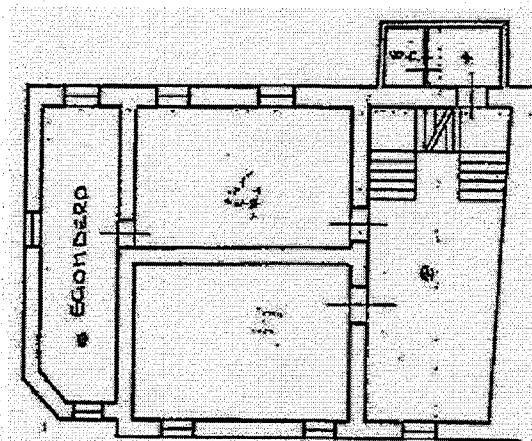
Mappale 504 sub 2

Viene allegato il rilievo dello stato di fatto del piano primo del subalterno 2 che risulta difforme rispetto a quanto depositato in catasto.

La difformità catastale deriva dal non inserimento in planimetria del bagno al piano primo lato Nord (zona sgombero).



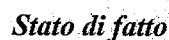
Stato di fatto piano primo



Situazione catastale piano primo

Attualmente, relativamente al fabbricato mappale 504 sub 2, sono in corso lavori di ri-

Le difformità catastali riscontrate non possono essere sanate in quanto il volume realizzato risulta abusivo e non sanabile e dovrà pertanto essere demolito.



La scheda viene allegata.

Visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare

Come da visure effettuate alla data del 14 maggio 2018 presso l'Agenzia delle Entrate
– Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Belluno a carico del

_____ e in riferimento ai
beni elencati nell'atto di Pignoramento Immobiliare, risultano le seguenti note di tra-

scrizione e di iscrizione.

PROVENIENZA ESECUTATO -

Immobili di cui alla lettera A:

Comune di Santa Giustina

- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 652;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 262 sub 1.

in ditta a [REDACTED] per la quota pari all'intero della piena proprietà.

TRASCRIZIONI A FAVORE

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Motivazione	Comune
12941	10222	28/11/2012	[REDACTED]	Compravendita	Santa Giustina

TRASCRIZIONI CONTRO

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Motivazione	Comune
1393	1095	11/02/2016	Banca di Credito Coop.	Pignoramento	Santa Giustina

ISCRIZIONI O RINNOVAZIONI

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Somma iscritta
1973	198	26/02/2015	Banca di Credito Coop. delle Prealpi	€ 205.000,00
3040	344	23/03/2016	Cassa di Risparmio del Veneto	€ 150.000,00

Come da consultazione della relazione notarile – ipotecaria ventennale redatta dal Notaio Enrico Lera in Brescia, in data 01/04/2016, i beni di cui alla lettera A sono pervenuti all'esecutato dalla s [REDACTED] gli stessi risultavano precedentemente liberi da formalità pregiudizievoli

PROVENIENZA ESECUTATO -

Immobili di cui alla lettera B:

Comune di Santa Giustina

✓ C.T. foglio 16, mapp. 654;

✓ C.T. foglio 16, mapp. 656.

in ditta a [REDACTED] la quota pari all'intero della piena proprietà.

TRASCRIZIONI A FAVORE

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Motivazione	Comune
12942	10223	28/11/2012	[REDACTED]	Donazione	Santa Giustina

TRASCRIZIONI CONTRO

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Motivazione	Comune
1393	1095	11/02/2016	Banca di Credito Coop.	Pignoramento	Santa Giustina

ISCRIZIONI O RINNOVAZIONI

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Somma iscritta
1973	198	26/02/2015	Banca di Credito Coop. delle Prealpi	€ 205.000,00
3040	344	23/03/2016	Cassa di Risparmio del Veneto	€ 150.000,00

Come da consultazione della relazione notarile – ipotecaria ventennale redatta dal Notaio Enrico Lera in Brescia in data 01/04/2016, i beni di cui alla lettera B sono pervenuti all'esecutato dal [REDACTED] Allo stesso erano pervenuti dalla sig.ra [REDACTED] risultavano precedentemente liberi da formalità pregiudizievoli.

PROVENIENZA ESECUTATO - [REDACTED]

Immobili di cui alla lettera C:

Comune di Santa Giustina

✓ C.F. foglio 16, mapp. 252;

✓ C.F. foglio 16, mapp. 504 sub 2;

✓ C.F. foglio 16, mapp. 250 sub 1;

✓ C.F. foglio 16, mapp. 250 sub 2.

in ditta a [REDACTED] per la quota pari all'intero della nuda proprietà e a [REDACTED] per la quota di 1000/1000 di usufrutto.

TRASCRIZIONI A FAVORE

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Motivazione	Comune
6734	4529	16/05/2006	[REDACTED]	Donazione	Santa Giustina

TRASCRIZIONI CONTRO

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Motivazione	Comune
1393	1095	11/02/2016	Banca di Credito Coop.	Pignoramento	Santa Giustina

ISCRIZIONI O RINNOVAZIONI

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Somma iscritta
1973	198	26/02/2015	Banca di Credito Coop. delle Prealpi	€ 205.000,00
3040	344	23/03/2016	Cassa di Risparmio del Veneto	€ 150.000,00

Come da consultazione della relazione notarile – ipotecaria ventennale redatta dal Notaio Enrico Lera in Brescia in data 01/04/2016, i beni di cui alla lettera C sono pervenuti all'esecutato dalla s [REDACTED] gli stessi risultavano precedentemente liberi da formalità pregiudizievoli.

PROVENIENZA ESECUTATO - [REDACTED]

Immobili di cui alla lettera D:

Comune di Santa Giustina

- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 443;
- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 653;
- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 655.

in ditta a [REDACTED] per la quota pari all'intero della piena proprietà.

TRASCRIZIONI A FAVORE

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Motivazione	Comune
6734	4529	16/05/2006	[REDACTED]	Donazione	Santa Giustina

TRASCRIZIONI CONTRO

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Motivazione	Comune
1393	1095	11/02/2016	Banca di Credito Coop.	Pignoramento	Santa Giustina

ISCRIZIONI O RINNOVAZIONI

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Somma iscritta
1973	198	26/02/2015	Banca di Credito Coop. delle Prealpi	€ 205.000,00
3040	344	23/03/2016	Cassa di Risparmio del Veneto	€ 150.000,00

Come da consultazione della relazione notarile – ipotecaria ventennale redatta dal Notaio Enrico Lera in Brescia, in data 01/04/2016, i beni di cui alla lettera D sono pervenuti all'esecutato dalla [REDACTED] e gli stessi risultavano precedentemente liberi da formalità pregiudizievoli.

PROVENIENZA ESECUTATO – [REDACTED]

Immobili di cui alla lettera E:

Comune di Santa Giustina

- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 504 sub 3;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 504 sub 4.

in ditta ai [REDACTED] in parti uguali per il diritto di piena proprietà.

TRASCRIZIONI A FAVORE

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Motivazione	Comune
1391	1212	16/02/1993	[REDACTED]	Donazione	Santa Giustina

TRASCRIZIONI CONTRO

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Motivazione	Comune
1393	1095	11/02/2016	Banca di Credito Coop.	Pignoramento	Santa Giustina

ISCRIZIONI O RINNOVAZIONI

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Somma iscritta
1973	198	26/02/2015	Banca di Credito Coop. delle Prealpi	€ 205.000,00
3040	344	23/03/2016	Cassa di Risparmio del Veneto	€ 150.000,00

TRASCRIZIONI A FAVORE

IMMOBILI LETTERA A

NOTA DI TRASCRIZIONE n. 12941 di R.G. e n. 10222 di R.P. del 28/11/2012

Nota di trascrizione a favore del [REDACTED]

[REDACTED] e a carico della s. [REDACTED]

Titolo: atto di compravendita a rogito del Notaio Michele Palumbo di Sedico (BL), stipulato il 23/11/2012 al repertorio n. 32938/11265.

Oggetto: immobili soggetti a compravendita in Comune di Santa Giustina (BL):

per la quota di intera proprietà pari all'intero

- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 262 sub 1 – Fabbricato – Piano T,1,2 – Via Ramentera;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 652 – Fabbricato – Piano T,1,2 – Via Ramentera.

IMMOBILI LETTERA B

NOTA DI TRASCRIZIONE n. 12942 di R.G. e n. 10223 di R.P. del 28/11/2012

Nota di trascrizione a favore del [REDACTED]

[REDACTED] a carico del [REDACTED]

Titolo: atto di donazione a rogito del Notaio Michele Palumbo di Sedico (BL), stipulato il 23/11/2012 al repertorio n. 32938/11265.

Oggetto: immobili oggetto di donazione in Comune di Santa Giustina (BL):

per la quota di intera proprietà pari all'intero

- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 654 – sup. 15 m²;
- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 656 – sup. 1.250 m².

IMMOBILI LETTERA C

NOTA DI TRASCRIZIONE n. 6734 di R.G. e n. 4529 di R.P. del 16/05/2006

Nota di trascrizione a favore del [REDACTED] il
[REDACTED] e a carico della [REDACTED]
[REDACTED]

Titolo: atto di donazione a rogito del Notaio Michele Palumbo di Sedico (BL), stipulato il 12/05/2006 al repertorio n. 16679/1366.

Oggetto: immobili oggetto di donazione in Comune di Santa Giustina (BL):

Unità negoziale n. 1 per la quota di nuda proprietà pari all'intero

- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 250 sub 1 – C/1 – 28 m² – Piano T – Via Ramentera;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 250 sub 2 – C/6 – 10 m² – Piano T – Via Ramentera;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 252 – C/1 – 20 m² – Piano T – Via Ramentera.

Unità negoziale n. 2 per la quota di piena proprietà pari all'intero

- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 253 – sup. 1.715 m²;
- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 255 – sup. 3.420 m²;
- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 443 – sup. 380 m².

IMMOBILI LETTERA D

NOTA DI TRASCRIZIONE n. 6734 di R.G. e n. 4529 di R.P. del 16/05/2006

Nota descritta in precedenza.

IMMOBILI LETTERA E

NOTA DI TRASCRIZIONE n. 1391 di R.G. e n. 1212 di R.P. del 16/02/1993

Nota di trascrizione a favore dei [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a carico dei [REDACTED] il
[REDACTED] e [REDACTED] il
[REDACTED]

Titolo: atto di donazione a rogito del Notaio Enzo Rossi di Feltre (BL), stipulato il 18/01/1993 al repertorio n. 12003/768.

Oggetto: immobili oggetto di donazione in Comune di Santa Giustina (BL):

Prima donazione:

omissis in quanto i beni non fanno parte dei beni oggetto di pignoramento

Seconda donazione:

la signora [REDACTED] donava al rispettivo [REDACTED]
[REDACTED]

- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 504 sub 4 – C/6 – 23 m² – Piano T – Via Ramentera;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 504 sub 3 – Piano T, 1,2 – Loc. Meano Via Ramentera.

TRASCRIZIONI CONTRO (in comune a tutte le lettere)

NOTA DI TRASCRIZIONE n. 1393 di R.G. e n. 1095 di R.P. del 11/02/2016

Nota di trascrizione a favore del BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI – SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. 00254520265) con sede in Tarzo (TV) e a carico dei [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Titolo: pignoramento immobiliare trascritto in data 11/02/2016 ai nn. 1393/1095 presso l'Ufficio del Territorio di Belluno in forza di atto del Funzionario U.N.E.P. di Belluno del 15 gennaio 2016, repertorio n. 9.

Oggetto: pignoramento immobiliare delle seguenti unità immobiliari:

Unità negoziale n. 1 per la quota di piena proprietà pari all'intero in carico a [REDACTED]

- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 652 – Fabbricato – Piano T,1,2 – Via Ramentera;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 262 sub 1 – Fabb. – Piano T,1,2 – Via Ramentera n. 27;
- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 654 – sup. 15 m²;
- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 656 – sup. 1.250 m².

Unità negoziale n. 2 per la quota di nuda proprietà pari all'intero in carico a [REDACTED]

- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 252 – C/1 – 20 m² – Piano T – Via Ramentera n. 17;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 504 sub 2 – A/4 – 8,5 vani – P. T,1,2 – Via Ramentera;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 250 sub 1 – C/1 – 28 m² – P. T – Via Ramentera n. 13;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 250 sub 2 – C/6 – 10 m² – P. T – Via Ramentera n. 15.

Unità negoziale n. 3 per la quota di piena proprietà pari all'intero in carico a [REDACTED]

- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 443 – sup. 380 m²;
- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 653 – sup. 1.700 m²;
- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 655 – sup. 2.170 m².

Unità negoziale n. 4 per la quota di piena proprietà pari all'intero in parti uguali in carico a [REDACTED]

- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 504 sub 3 – A/3 – 7 vani – Piano T,1,2 – Via Ramentera;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 504 sub 4 – C/6 – 23 m² – Piano T – Via Ramentera.

ISCRIZIONI *(in comune a tutte le lettere)*

NOTA DI ISCRIZIONE n. 1973 di R.G. e n. 198 di R.P. del 26/02/2015

Nota di iscrizione a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOCIETÀ COOPERATIVA (C.F. 00254520265) con sede in Tarzo (TV) e contro i s [REDACTED]

Titolo: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso (TV);
atto giudiziario del 24/02/2015 repertorio n. 746.

Oggetto: ipoteca giudiziale per l'importo complessivo di euro 205.000,00, di cui euro 114.624,46 di capitale, sulle seguenti unità immobiliari:

Unità negoziale n. 1 per la quota di piena proprietà pari all'intero in carico a [REDACTED]

- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 652 – Fabbricato – Piano T,1,2 – Via Ramentera n. 27;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 262 sub 1 – Fabb. – Piano T,1,2 – Via Ramentera n. 27;
- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 654 – sup. 15 m²;
- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 656 – sup. 1.250 m².

Unità negoziale n. 2 per la quota di nuda proprietà pari all'intero in carico a [REDACTED]

- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 252 – C/1 – 20 m² – Piano T – Via Ramentera n. 17;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 504 sub 2 – A/4 – 8,5 vani – P. T,1,2 – Via Ramentera;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 250 sub 1 – C/1 – 28 m² – P. T – Via Ramentera n. 13;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 250 sub 2 – C/6 – 10 m² – P. T – Via Ramentera n. 15.

Unità negoziale n. 3 per la quota di piena proprietà pari all'intero in carico a [REDACTED]

- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 443 – sup. 380 m²;
- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 653 – sup. 1.700 m²;
- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 655 – sup. 2.170 m².

Unità negoziale n. 4 per la quota di piena proprietà pari ad 1/2 in carico a [REDACTED]

- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 504 sub 3 – A/3 – 7 vani – Piano T,1,2 – Via Ramentera;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 504 sub 4 – C/6 – 23 m² – Piano T – Via Ramentera.

NOTA DI ISCRIZIONE n. 3040 di R.G. e n. 344 di R.P. del 23/03/2016

Nota di iscrizione a favore della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. (C.F. 03591520287), con sede in Padova (PD) e contro i [REDACTED]

[REDACTED]

Titolo: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Belluno (BL);
atto giudiziario del 18/02/2016 repertorio n. 78/2016.

Oggetto: ipoteca giudiziale per l'importo complessivo di euro 150.000,00, di cui euro 150.000,00 di capitale, sulle seguenti unità immobiliari:

Unità negoziale n. 1 per la quota di piena proprietà pari all'intero in carico a [REDACTED]

- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 652 – Fabbricato – Via Ramentera n. 27;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 262 sub 1 – Fabbricato – Via Ramentera n. 27;
- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 654 – sup. 15 m²;
- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 656 – sup. 1.250 m².

Unità negoziale n. 2 per la quota di nuda proprietà pari all'intero in carico a [REDACTED]

- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 252 – C/1 – 20 m² – Via Ramentera;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 504 sub 2 – A/4 – 8,5 vani – Via Ramentera;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 250 sub 1 – C/1 – Via Ramentera;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 250 sub 2 – C/6 – 10 m².

Unità negoziale n. 3 per la quota di piena proprietà pari all'intero in carico a [REDACTED]

- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 443/AA – sup. 300 m²;
- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 443/AB – sup. 80 m²;
- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 653 – sup. 1.700 m²;
- ✓ C.T. foglio 16, mapp. 655 – sup. 2.170 m².

Unità negoziale n. 4 per la quota di piena proprietà pari ad 1/2 in carico a [REDACTED]

- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 504 sub 4 – C/6 – 23 m² – Via Ramentera;
- ✓ C.F. foglio 16, mapp. 504 sub 3 – A/3 – 7 vani – Via Ramentera.

3.6 Quesito 6 – Regolarità edilizia e urbanistica

L'aggiudicatario, entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento, deve depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle norme dettate dal D.L. 23 aprile 1985, n. 16 e successive modificazioni e integrazioni che hanno lasciato invariato tale termine. Quanto previsto dall'art. 173 bis c.p.c., così come modificato dall'art. 14, comma 1, lett. e), D.L. 27.06.2015, n. 83, convertito dalla L. 06.08.2015, n. 132, è applicabile solo se le ragioni di credito (11/2005) non sono successive al termine ultimo per la presentazione dell'istanza di condono, fissata alla data del 31.03.2003 dai commi 25 e segg. dell'art. 32 della Legge 24.11.2003 n° 326.

Regolarità edilizia degli interventi

Da un punto di vista urbanistico, gli immobili rientrano nella Zona Territoriale Omogenea "**Zone degli insediamenti esistenti destinate a risanamento edilizio - Zone miste (risanamento e ristrutturazione)**". Si tratta di "aree in cui, oltre a interventi di restauro conservativo, sono ammessi interventi di ristrutturazione, mediante demolizione (parziale o totale) di fabbricati esistenti, col mantenimento di altezze, volumi e distanze tra i fabbricati pari a quelli esistenti (come disposto dal D.M. 2 aprile 1968 per le zone territoriali omogenee di tipo A e anche nuovi interventi di saturazione edilizie, che dovranno rispettare le seguenti norme:

3. per i singoli interventi edilizi;
 - indice di fabbricabilità non superiore a 3 mc/mq;
 - altezza non superiore all'altezza media dei fabbricati circostanti;
 - distanza dai fabbricati esistenti m. 10;
4. per interventi di ristrutturazione e saturazione in base a piano particolareggiato o a lottizzazione con previsioni planivolumetriche;
 - indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3,5 mc/mq;
 - altezze non superiori a quella massima dei fabbricati esistenti;
 - distanze tra i fabbricati non inferiori a quelle tra i fabbricati preesistenti.

I caratteri morfologici della nuova edilizia dovranno rispettare (nei materiali, colorazione, rapporti volumetrici, ecc.) i valori d'ambiente delle tipologie edilizie preesistenti."

C.F. Santa Giustina - Fg. 16 mappale 250 sub 1 e 2

Il fabbricato mappale 250 è stato edificato negli anni '30-'40 del 1900 e dalla consultazione eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giustina (BL), in riferimento all'unità immobiliare oggetto di perizia di stima, è emersa la seguente documentazione urbanistico edilizia.

- Richiesta in data 11.12.1963 al Sindaco del Comune di Santa Giustina di demolizione di parte della parete lato Ovest.
- Richiesta in data 18.02.1964 al Sindaco del Comune di Santa Giustina di installazione di una vetrina per poter adibire il negozio l'unità a negozio da barbiere.
- Denuncia di Inizio Attività edilizia del 09.06.2001 per l'esecuzione dei lavori edili di manutenzione straordinaria del tetto presentata dalla [REDACTED]

L'unità immobiliare risulta regolare dal punto di vista urbanistico edilizio.

C.F. Santa Giustina - Fg. 16 mappale 504 sub 2, 3 e 4

Il fabbricato mappale 504 è stato edificato nel 1920 e dalla consultazione eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giustina (BL), in riferimento alle unità immobiliari oggetto di perizia di stima, è emersa la seguente documentazione urbanistico edilizia.

- Nulla Osta del 09.10.1967 rilasciato alla [REDACTED] per l'esecuzione di lavori edili per la ristrutturazione del fabbricato esistente in località Meano Via Ramentera Fg. 16 mapp. 251 e 253 (subalterno 2).
- Nulla Osta n°48 del 28.04.1970 rilasciato alla [REDACTED] per l'esecuzione di lavori edili per la ristrutturazione del fabbricato esistente in località Meano Via Ramentera Fg. 16 mapp. 251 e 254 (subalterno 4).
- Concessione Edilizia n°503/1982 prot. 5530 del 09/08/1982 rilasciata alla [REDACTED] in variante al progetto di modifiche e riatto del fabbricato esistente in località Meano al Fg. 16 mapp. 251 e 254 di cui al nulla-osta n.48/70.
- Concessione Edilizia n°630/1984 prot. 8958 del 27/12/1983 rilasciata alla sig.ra [REDACTED] come variante definitiva al progetto di modifiche e riatto del fab-

bricato esistente in località Meano al Fg. 16 mapp. 251 e 254 di cui al nulla-osta n.48/70 e alla Concessione edilizia n.503/82.

- Il certificato di abitabilità relativamente ai subalterni 3 e 4 è stato rilasciato dal Comune di Santa Giustina il 15 febbraio 1984.

Subalterno 2

L'unità immobiliare non risulta regolare dal punto di vista urbanistico edilizio in quanto, come dichiarato dalla sig.ra Centelleghes Pierina, sono in corso interventi di manutenzione interna da parte dell'affittuario dell'unità immobiliare [REDACTED]

È possibile sanare la situazione edilizia ed urbanistica, in quanto non ci sono aumenti di volume, prevedendo una spesa di circa € 3.500,00 per onorari per la redazione delle planimetrie e della relativa SCIA in sanatoria, per i diritti per la SCIA in sanatoria e per quelli relativi alla presentazione del DOCFA telematico.

Subalterno 3

L'unità immobiliare non risulta regolare dal punto di vista urbanistico edilizio in quanto al piano secondo sono stati ricavate due camere ed un bagno senza titolo abilitativo.

È possibile sanare la situazione edilizia ed urbanistica solo per la parte dei locali la cui altezza media è pari a 2,20 m; tale requisito è soddisfatto solo per le due camere che, per la zona con altezza media superiore ai 2,20 m, soddisfano la superficie minima richiesta dal Regolamento edilizio del Comune di Santa Giustina. Il bagno non soddisfa tale requisito, non risulta quindi conforme alla normativa in vigore e deve essere destinato a ripostiglio, previa asportazione dei sanitari dal locale.

La pratica della sanatoria richiede una spesa di circa € 7.500,00 per onorari per la redazione della planimetria e della relativa SCIA in sanatoria, per i diritti per la SCIA in sanatoria e per quelli relativi alla presentazione del DOCFA telematico ed inoltre per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione.

C.F. Santa Giustina - Fg. 16 mappale 252

Il fabbricato mappale 252 è stato edificato anch'esso negli anni 1920 e dalla consultazione eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giustina (BL), in riferi-

mento alle unità immobiliari oggetto di perizia di stima, è emersa la seguente documentazione urbanistico edilizia.

- Richiesta in data 21.11.1960 al Sindaco del Comune di Santa Giustina di demolizione di parte della parete lato Ovest per ottenere un'ampia porta vetrina.

Sul lato Est è presente una ripostiglio che non risulta né accatastato né individuato in alcuna pratica edilizia; non risulta all'attualità sanabile se non con la sua demolizione, prevedendo un costo di demolizione e ripristino pari ad € 4.000,00.

C.F. Santa Giustina - Fg. 16 mappale 262 e 652

I fabbricati mappali 262 e 652 sono di vecchia edificazione e sono stati oggetto di interventi di ampliamento e ristrutturazione; i due edifici sono stati oggetto di un incendio sviluppatosi nel luglio 2006 che ha reso inagibile l'intera struttura.

- Nulla Osta del 03.07.1961 rilasciato al [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori edili di sopraelevazione della casa di abitazione in proprietà sita in località Meano Via Ramentera Fg. 16 mapp. 262.
- Autorizzazione Edilizia n°201/85 del 20/11/19851 rilasciata alla [REDACTED] [REDACTED] per la sostituzione del manto di copertura degli edifici censiti al C.F. Fg. 16 mappali 262 e 263 in località Meano.
- Parere favorevole del Comune di Santa Giustina per il rilascio del Permesso di Costruire a nome del [REDACTED] che in data 03.02.2015 aveva presentato un progetto di ristrutturazione con completa demolizione e ricostruzione ed ampliamento con piano casa (Fg. 16 mappali 262, 652, 654 e 656; l'autorizzazione non è stata ritirata e non sono stati pagati gli Oneri di Urbanizzazione e il Costo di costruzione.

3.7 Quesito 7 - Stato di possesso e occupazione

C.F. Comune di Santa Giustina - Fg. 16 mappale 250 sub 1 e 2

Per quanto riguarda il subalterno 1 e 2 questi sono in uso al [REDACTED]

C.F. Comune di Santa Giustina - Fg. 16 mappale 504 sub 2, 3 e 4

Subalterno 2

Per quanto riguarda il subalterno 2 questo risulta concesso in locazione fino al 30/09/2020 (tre anni rinnovabili) alla s [REDACTED]

Il contratto di locazione del 01 ottobre 2017 prevede un canone mensile di € 240,00 per un totale annuo di € 2.880,00 senza rivalutazione ISTAT. Il contratto è stato registrato telematicamente (06 ottobre 2017) dal [REDACTED] al n°3551/2017 Serie 3T.

In relazione allo stato di fatto dell'appartamento in corso di ristrutturazione e in base agli elementi in mio possesso, il canone mensile risulta congruo.

Subalterno 3 e 4

Le unità immobiliari risultano in uso alla signora [REDACTED]

C.F. Comune di Santa Giustina - Fg. 16 mappale 252

Il negozio risulta non utilizzato.

C.F. Comune di Santa Giustina - Fg. 16 mappale 262 e 652

Le unità immobiliari risultano collabenti e non risultano utilizzate.

C.T. Comune di Santa Giustina - Fg. 16 mapp. 443AA, 443AB, 653, 655, 656 e 654

I terreni risultano essere concessi in locazione ad uso agricolo fino al 31/12/2020 alla [REDACTED]

[REDACTED] qualità di titolare dell'omonima azienda agricola. Il contratto di locazione del 17 dicembre 2013 è stato registrato a Belluno nel febbraio 2014 al n°711 serie 3 e prevede un canone annuo di € 20,00 senza rivalutazione ISTAT.

In relazione allo stato di fatto e in base agli elementi in mio possesso, il canone non risulta congruo.

Per i terreni di proprietà dei sig. [REDACTED] il canone di affitto dovrebbe essere almeno pari ad € 100,00 l'anno.

3.8 Quesito 8 – Vincoli giuridici gravanti sul bene

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non risultano gravanti sul bene domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge e/o altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale.

La convenzione edilizia del 1993 non riguarda gli immobili oggetto di pignoramento e la convenzione del 1982 è decaduta.

3.9 Quesito 9 – Verifica se i beni ricadono su suolo demaniale

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

3.10 Quesito 10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

3.11 Quesito 11 – Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

Sui beni pignorati non risultano gravare particolari spese di gestione comuni e non vi sono procedimenti in corso.

3.12 Quesito 12 – Valutazione e stima dei beni

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi.

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia al Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale.

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto.

Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.

edificatoria, la comodità di accesso dalla strada principale, il costo di sistemazione delle aree pertinenziali, le servitù ed eventuali vincoli.

3.12.1 Stima per comparazione

VALORE A NUOVO COSTRUZIONE

Valore superfici residenziali

Residenziale nel Comune di Santa Giustina (BL)

Santa Giustina

Superficie commerciale €/m² 1.700,00

Anno di costruzione o ristrutturazione 1970 ÷ 1984

Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti di differenziazione e correttivi, per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato della costruzione o dell'unità immobiliare allo stato attuale.

Coefficienti di differenziazione

Vetustà 0,70 ÷ 0,75

Grado di finitura e dotazione impianti 0,50 ÷ 0,90

Ubicazione 0,90

Rendimento energetico 0,85 ÷ 0,90

Deprezzamento mercato immobiliare 0,90

Valore superfici commerciali

Residenziale Santa Giustina

M.n. 250 e 252 = € 1.700,00 x 0,70 x 0,85 x 0,90 x 0,85 x 0,90 ≈ € 700,00

M.n. 504 sub 2 = € 1.700,00 x 0,70 x 0,50 x 0,90 x 0,85 x 0,90 ≈ € 400,00

M.n. 504 sub 3 = € 1.700,00 x 0,75 x 0,90 x 0,90 x 0,09 x 0,90 ≈ € 800,00

Coefficienti di destinazione

Negoziò 0,80

Autorimessa	054 / 0,50
Corte esclusiva	0,03
Corte comune	0,02
Cantine p.T	0,30
Soffitte praticabili	0,30
Ingresso e lavanderia	0,50
Terrazza e lastrico solare	0,20
Piano secondo	0,94
Locali praticabili p.2	0,50
Ripostiglio	0,70
Unità collabenti	0,20

Superficie commerciale equivalente

<i>Descrizione destinazione</i>	<i>Superficie coperta in m²</i>	<i>Coefficiente di destinazione</i>	<i>Coefficiente di piano</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Mappale 250 sub 1-2				
Sub 1 – Negozio - p.T	34,0	0,80	1,00	27,20
Sub 2 – Autorimessa - p.T	11,0	0,45	1,00	4,95
Sub 3 – Corte esclusiva - p.T	28,0	0,03	1,00	0,84
Corte comune zona Ovest	455,0	0,02 x 6/100	1,00	0,55
Mappale 504 sub 2				
Cantina e sgombero - p.T	10,0	0,30	1,00	3,00
Locali praticabili - p.T	140,0	1,00	1,00	140,00
Corte comune zona Ovest	455,0	0,02 x 56/100	1,00	5,10
Locali praticabili - p.1	109,0	1,00	1,00	109,00
Soffitte praticabili - p.2	140,0	0,30	0,94	39,48
Mappale 504 sub 3				
Cantine - p.T	30,0	0,30	1,00	9,00
Ingresso - lavanderia - p.T	24,0	0,50	1,00	12,00
Corte comune zona Ovest	455,0	0,02 x 31/100	1,00	2,82
Corte comune zona Est	26,0	0,03 x 1/2	1,00	0,39
Locali abitabili - p.1	95,0	1,00	1,00	95,00
Terrazza – lastrico solare - p.1	50,0	0,20	1,00	10,00
Locali praticabili - p.2	57,0	0,50	0,94	26,79
Mappale 504 sub 4				
Autorimessa - p.T	29,0	0,50	1,00	14,50
Corte comune zona Ovest	455,0	0,02 x 3/100	1,00	0,27

Descrizione destinazione	Superficie coperta in m ²	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di piano	Superficie commerciale
Corte comune zona Est	26,0	0,03 x 1/2	1,00	0,39
Mappale 252				
Negozi - p.T	29,0	0,80	1,00	23,20
Ripostiglio - p.T	5,0	0,70	1,00	3,50
Corte comune zona Ovest	455,0	0,02 x 5/100	1,00	0,46
Mappale 652				
Unità collabente - p.T-1-2	195,0	0,20	1,00	39,00
Corte esclusiva	45,0	0,03	1,00	1,35
Mappale 262				
Unità collabente - p.T-1-2	141,0	0,20	1,00	28,20

UNITÀ IMMOBILIARI

Quota di piena proprietà pari all'intero a [REDACTED]

C.F. Foglio 16 mappale 250 subalterno 1 e 2 – Lotto 1

- Piano terra

Negozi	1/1	m ² 34	x €/m ² 560,00	≈	€ 19.000,00
Autorimessa	1/1	m ² 11	x €/m ² 310,00	≈	€ 3.000,00
Corte esclusiva	1/1	m ² 28	x €/m ² 20,00	≈	€ 600,00
Corte comune Ovest	6/100	m ² 455	x €/m ² 8,00	≈	€ 200,00
Sommano					€ 22.800,00

A dedurre

Costo per regolarizzazione documentazione catastale € 600,00

Costo per sanatoria difformità urbanistico-edilizie € 0,00

Valore di stima unità immobiliare (arr.to) € 22.000,00

C.F. Foglio 16 mappale 504 subalterno 2 – Lotto 1

Quota di piena proprietà pari all'intero a [REDACTED]

- Piano terra

Cantina e sgombero 1/1 m² 10 x €/m² 120,00 ≈ € 1.000,00

Locali praticabili	1/1	m ² 140	x €/m ²	400,00 ≈	€ 56.000,00
Corte comune Ovest	55/100	m ² 455	x €/m ²	8,00 ≈	€ 2.000,00
- Piano primo					
Locali praticabili	1/1	m ² 109	x €/m ²	400,00 ≈	€ 44.000,00
- Piano secondo					
Soffitte praticabili	1/1	m ² 140	x €/m ²	110,00 ≈	<u>€ 16.000,00</u>
Sommano					€ 119.000,00
A dedurre					
Costo per regolarizzazione documentazione catastale	€ 0,00				
Costo per sanatoria difformità urbanistico-edilizie	<u>€ 3.500,00</u>				
<u>Valore di stima unità immobiliare (arr.to)</u>					€ 115.000,00

C.F. Foglio 16 mappale 504 subalterno 3 – Lotto 2

Quota di piena proprietà pari all'intero a [REDACTED] a per
½ ciascuno

- Piano terra					
Cantine	1/1	m ² 30	x €/m ²	240,00 ≈	€ 7.000,00
Ingresso e lavanderia	1/1	m ² 24	x €/m ²	400,00 ≈	€ 10.000,00
Corte comune Ovest	31/100	m ² 455	x €/m ²	8,00 ≈	€ 1.000,00
Corte comune Est	1/2	m ² 26	x €/m ²	24,00 ≈	€ 300,00
- Piano primo					
Locali abitabili	1/1	m ² 95	x €/m ²	800,00 ≈	€ 76.000,00
Terrazza e lastrico solare	1/1	m ² 50	x €/m ²	160,00 ≈	€ 8.000,00
- Piano secondo					
Locali praticabili	1/1	m ² 57	x €/m ²	370,00 ≈	<u>€ 21.000,00</u>
Sommano					€ 123.300,00
A dedurre					
Costo per regolarizzazione documentazione catastale	€ 800,00				

Costo per sanatoria difformità urbanistico-edilizie € 7.500,00

Valore di stima unità immobiliare (arr.to) € 115.000,00

C.F. Foglio 16 mappale 504 subalterno 4 – Lotto 2

Quota di piena proprietà pari all'intero [redacted] er
½ ciascuno

- Piano terra

Autorimessa 1/1 m² 30 x €/m² 400,00 ≈ € 12.000,00

Corte comune Ovest 3/100 m² 455 x €/m² 8,00 ≈ € 100,00

Corte comune Est 1/2 m² 26 x €/m² 24,00 ≈ € 300,00

Sommano € 12.400,00

Valore di stima unità immobiliare (arr.to) € 12.000,00

C.F. Foglio 16 mappale 252 – Lotto 1

Quota di piena proprietà pari all'intero a [redacted]

- Piano terra

Negozi 1/1 m² 29 x €/m² 560,00 ≈ € 16.000,00

Ripostiglio 1/1 m² 6 x €/m² 490,00 ≈ € 3.000,00

Corte comune Ovest 5/100 m² 455 x €/m² 0,00 ≈ € 200,00

Sommano € 19.200,00

A dedurre

Costo per regolarizzazione documentazione catastale € 0,00

Costo per sanatoria difformità urbanistico-edilizie € 4.000,00

Valore di stima unità immobiliare (arr.to) € 15.000,00

C.F. Foglio 16 mappale 262 e 652 – Lotto 3

Quota di piena proprietà pari all'intero a [redacted]

- **Piano terra, primo e secondo**

Unità collabenti	1/1	m ² 336	x €/m ²	140,00 ≈	€ 47.000,00
Corte esclusiva	1/1	m ² 45	x €/m ²	20,00 ≈	€ 1.000,00
Sommano					€ 48.000,00
<u>Valore di stima unità immobiliare (arr.to)</u>					€ 48.000,00

TOTALE STIMA UNITÀ IMMOBILIARI (arr.to) € 327.000,00

TERRENI

C.T. Foglio 16 mappali 654 e 656 – Lotto 3

Quota di piena proprietà pari all'intero a [REDACTED]

Z.T.O. "SI-VA-T"	1/1	m ² 1.265	x €/m ²	6,00 ≈	€ 8.000,00
Sommano					€ 8.000,00

C.T. Foglio 16 mappale 653 – Lotto 1 e 2

Quota di piena proprietà pari all'intero a [REDACTED]

Z.T.O. "SI-IE"	1/1	m ² 1.700	x €/m ²	6,00 ≈	€ 10.000,00
Sommano					€ 10.000,00

C.T. Foglio 16 mappali 443 655– Lotto 4

Quota di piena proprietà pari all'intero a [REDACTED]

Z.T.O. "SI-VA"	1/1	m ² 2.550	x €/m ²	4,00 ≈	€ 10.000,00
Sommano					€ 10.000,00

TOTALE STIMA TERRENI (arr.to) € 28.000,00

3.13 Quesito 13 – Valutazione della quota

Trattandosi della quota intera di piena proprietà in carico agli esecutati la vendita può essere fatta senza la predisposizione di un progetto di divisione.

Sono stati individuati quattro lotti.

3.14 Quesito 14 – Acquisire le certificazioni

Sono stati acquisiti i certificati di stato civile dei tre soggetti esecutati.

3.15 Notizie utili per la procedura

A conclusione delle risposte ai quesiti preciso che durante lo sviluppo delle operazioni peritali non sono emerse ulteriori notizie utili per la procedura, oltre a quelle riportate nelle pagine precedenti.

Quanto sopra l'esperto espone ad evasione dell'incarico e dei quesiti richiesti e rimane a disposizione del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, per gli approfondimenti e i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti la corografia, l'ortofoto, l'estratto della mappa catastale, le piante delle unità immobiliari, le visure catastali storiche, i contratti di affitto registrati, le certificazioni stato civile, il certificato di destinazione urbanistica, l'attestazione di prestazione energetica, le check list e la tabella riepilogativa valori di stima.

La presente relazione è trasmessa in forma telematica alla Cancelleria delle

Esecuzioni Immobiliari, un originale cartaceo viene depositato come copia di cortesia per il fascicolo d'ufficio; una copia cartacea è stata trasmessa alla ditta esecutata.

Belluno, 18 giugno 2018

L'esperto

dott. Gianni Serragiotto

(firma digitale su documento informatico)

- documenti:*
1. **Corografia** (scala 1:25.000)
 2. **Ortofoto** (scala 1:2.000)
 3. **Estratto di mappa catastale** (scala 1:1.000)
 4. **Estratto del P.R.G.**
 5. **Planimetrie unità immobiliari** (scala 1:200)
 6. **Visure catastali storiche**
 7. **Contratti di affitto registrati**
 8. **Certificazioni stato civile**
 9. **Certificato di destinazione urbanistica**
 10. **Attestazione di prestazione energetica**
 11. **Check list**
 12. **Tabella riepilogativa valori di stima**