STUDIO TECNICO DEL
PER. IND. ED.
GERMANO ZANON

TRIBUNALE DI BELLUNO

UFFICIO DELLE ESECUZZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

COMUNE DI LIMANA

Prospetti nord e ovest

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G. 143/2017 == G.E. dott. Fabio SANTORO

CUSTODE GIUDIZIARIO: Aste 33 s.r.l. con sede in Treviso
ESPERTO: Per. In. Ed. Germano ZANON

Promossa da UNICREDIT S.p.a. con sede legale in ROMA, Via Alessandro Specchi n. 16 cf. 00348170101
Contr[redacted]

Alpago Lì 20.05.2019

Il Tecnico incaricato

(Per. In. Ed. Germano Zanon)

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32016 ALPAGO - BL
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d45ffda67de214c839bf2521825363d

Situazione patrimoniale degli esecutati:

[redacted]

residente in [redacted] ***coniugato ed in regime di comunione dei beni con l*** [redacted] ***arte mutuataria.***

[redacted] ***residente in*** [redacted] ***coniugata ed in regime di comunione dei beni con il*** [redacted] ***parte mutuataria.***

[redacted] ***residente a*** [redacted] ***legalmente separata (divorziata secondo la sua dichiarazione) quale datrice di ipoteca.***

Documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha provveduto a depositare la Certificazione notarile, resa dal Notaio TROTTA dott. Antonio, Notaio in Pavia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Pavia, in data 12.02.2018.

Allo scopo si rammenta che dalla documentazione in possesso è emerso che l'atto di pignoramento è stato notificato agli esecutati rispettivamente in data 03.11.2017, in data 30.11.2017 ed in data 07.11.2017, mentre la trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobiliare è avvenuta in data 10.01.2018 ai n. 245 R.G. e 212 R.P. contro gli esecutati quali i [redacted] *e a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede a ROMA (RM) CF. 00348170101*

In relazione a quanto sopra riportato, oltre che in ottemperanza a quanto prescritto dal Vademecum Esperto nella presente si riporta la dicitura "Documentazione Completa"

PERIZIA DI STIMA

QUESITO N. 1: Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

Gli immobili oggetto della presente perizia sono praticamente quelli identificati nell'atto di pignoramento immobiliare che l'UNICREDIT S.p.a. con sede in Roma, Via Alessandro Specchi n. 16 cf. 00348170101, [redacted] el Foro d [redacted] il quale elegge domicilio presso l [redacted] di seguito meglio si identificano catastalmente:

Comune di Cesiomaggiore

N.C.E.U. Fg. 49 mapp.388 SUB. 1 (graffato col mapp. 390) cat. A/4 cl. 2 Cons. V. 4,5 Sup. Cat. Mq. 121 R.C. €. 134,80;

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d45ffda67de214c839bf2521825363d

Comune di Cesiomaggiore
N.C.T. Fg. 49 mapp. 519 Sem. Arb. Cl. 1 are 01,30 R.D. €. 0,70 R.A. €. 0,40

Trattasi della porzione di edificio a nord su fabbricato a schiera di due unità a destinazione residenziale ai Piani T-1-2, distinto al sub. 1 del mapp. 388 graffato alla corte scoperta in esclusiva proprietà distinta col mapp. 390, adiacente, sulla zona a nord, ad altro appezzamento di terreno identificato col mapp. 519, il tutto come evidenziato con colore giallo nell'estratto di mappa che si allega sotto la lettera "A", intestato ai Sig. ri:

[redacted]
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni [redacted]

[redacted] ***Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni;***

[redacted] ***nuda proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con*** [redacted]

Proprietà ai medesimi pervenuta a seguito dell'atto di compravendita del Notaio [redacted] del 03.11.2008 Rep. N. 1739/1035, trascritto a Belluno il 14.11.2008 ai n. 14211/10537.

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

Data la singolarità dell'edificio coinvolto nel pignoramento a cui fa riferimento la presente, si precisa che sarà identificato con un unico lotto.

Trattasi di un edificio bifamigliare del tipo a schiera posto nella frazione di Pulir del comune di Cesiomaggiore, la cui porzione soggetta alla presente procedura è quella a nord.

Cesiomaggiore è un comune di quasi quattromila abitanti e suddiviso in circa tredici frazioni. Esso si colloca a nord del comune di Santa Giustina e a nord-est del comune di Feltre, il capoluogo è a Cesio, e dista di circa tre chilometri dalla frazione Pulir ove trovasi l'edificio oggetto della procedura d'esecuzione in riferimento, che dalla città di Belluno, quale capoluogo provinciale, dista di circa venti chilometri.

Le varie frazioni sparse sul territorio, come anche la frazione di Pulir, provengono da un'economia del tipo rurale, ora con prevalente vocazione residenziale. Infatti in quei luoghi non si notano attività commerciali e/o produttive, salvo quelle di modesta entità che prevalentemente sono ivi collocate in qualità di servizi alla residenza.

Resta il fatto che quell'area è ben servita da una discreta viabilità che permette una facile comunicazione della medesima con le zone del Feltrino, del Bellunese ed altre località facilmente raggiungibili ove i residenti possono facilmente ed agevolmente trovare occupazione ed impiego.

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d45ffda67de214c839bf2521825363d

Chiaramente in tal modo si offre alle persone di vivere in località appartate, con buone panoramiche ed esposizione al sole, ma non immediatamente prospicenti ai luoghi di operatività.

Il territorio in quella zona è moderatamente pendente verso sud, dal punto di vista idrogeologico, da quanto si è potuto vedere in occasione del sopralluogo, non presenta particolari problemi e/o assestamenti in atto, inoltre dalle panoramiche visibili anche su internet, trattasi di un'area facilmente drenabile, allo scopo si allega sotto la lettera "B" una panoramica rilevata da internet.

Il luogo ove si trova l'edificio oggetto della presente, dal punto di vista urbanistico, nel vigente P.R.G. si colloca in un area edificata quindi del tipo Z.T.O. "A" (centro storico), per tanto si possono fare delle opere di ordinaria-straordinaria manutenzione ed eventuali ampliamenti di natura igienico-funzionale.

Quanto al fabbricato si ritiene sia stato costruito negli anni primi 1900. Esso ha strutture portanti verticali in muratura parte in pietra, parte in mattoni di laterizio e parte in blocchi di cemento, solai in latero cemento, scala esterna in c.a., la copertura ha strutture portanti e leggere in legno con sovrastante manto in coppi di laterizio in evidente stato di precarietà.

Al piano terra alcune parti di muratura non sono sprovviste di intonacature ed evidenziano una muratura in blocchi di cemento, da non ritenere idonea per un edificio in zona sismica. A tal proposito, però, si rammenta che il comune di Cesiomaggiore è stato classificato sismico dal 1982, per tanto essendo l'edificio di edificazione precedente, si ritiene che il medesimo sia da ritenersi in regola con le relative normative, anche se magari è il caso di tener conto di un'esigenza di adeguamento della struttura in tal senso. In ogni caso in soffitta, tutt'ora al grezzo, si evidenziano murature in mattoni di laterizio di varie tipologie.

Come meglio si potrà rilevare anche dalla documentazione fotografica che in seguito si allega, si rileva che le condizioni dell'immobile non sono di pregio, oltretutto l'edificio dimostra di trovarsi in uno stato di abbandono.

Come su riferito l'unità immobiliare oggetto della presente si articola su tre piani: Terra, Primo e secondo (Soffitta).

Piano terra Cantina da mq 18,50 di superficie di pavimento, con unico ingresso dall'esterno da sotto alla scala estera

Particolare della cantina

Particolare zona ingresso alla cantina

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)

tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it

P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d45ffda67de214c839bf2521825363d

Zona soggiorno pranzo della superficie ci mq. 19,40

A tal proposito si rileva che nella planimetria catastale c'è la zona pranzo oltre ad un modesto locale a cucina, che attualmente non c'è più in quanto accorpato alla zona pranzo soggiorno e corridoio interno. A tal proposito, l'esecutata Sig. r[redacted], presente al sopralluogo, mi ha riferito che è stato un intervento eseguito in economia diretta senza alcuna autorizzazione e/o comunicazione all'Ufficio Tecnico del comune competente. Di conseguenza non c'è la disponibilità nemmeno di alcuna certificazione sia dell'impianto elettrico e nemmeno dell'impianto idrico, si evidenzia che tale intervento non ha interessato opere strutturali, stante a quanto si è potuto rilevare in fase di sopralluogo.

L'attuale situazione sulla dislocazione dei locali su menzionati è quella che si può rilevare dalla documentazione fotografica e relativa descrizione che precede/segue.

Particolare interno del corridoio fra la zona giorno e la zona notte avente una superficie di pavimento pari a mq. 7,00.

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d45ffda67de214c839bf2521825363d

Particolare del servizio posto immediatamente a sud della zona giorno, ed avente una superficie di pavimento pari a mq. 5,60.

Particolare della camera posta sulla zona nord
Con superficie di pavimento pari a mq. 14,60

Particolare della camera posta sulla zona sud
con superficie di pavimento pari a mq. 19,30

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)

tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it

P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d45ffda67de214c839bf2521825363d

Particolare della soffitta zona nord est

particolare della soffitto della zona sudovest

Si precisa che la soffitta è raggiungibile sempre dalla scala esterna ed ha una superficie, dell'unico locale che la costituisce, di mq. 70,00.

Particolare esterno del prospetto nord e della scala esterna di accesso ai piano primo e secondo.

A tal proposito si evidenzia il fatto che detta scala gode del parapetto solo per la prima rampa fino all'accesso dalla corte alla zona giorno del piano primo. Oltre a tale quota non ci sono parapetti e nemmeno la scala è interdetta al passaggio, per tanto questa è una condizione che rende inagibile il fabbricato per effetto della norme igienico sanitarie.

In ordine alle finiture si descrive che il piano terra, con destinazione a cantina, ha pavimentazione è in battuto di cemento, finestre in ferro e parta di accesso in legno; la scala esterna di accesso è al grezzo.

Al piano primo, zona giorno, si evidenzia che i pavimenti sono parte in piastrelle per la zona giorno ed il servizio, in legno del tipo prefinito per le camere. Trattasi di materiali di recente posa, credo collocabile nel periodo delle variazioni interne su nominate.

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)

tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it

P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d45ffda67de214c839bf2521825363d

I serramenti sono di vecchia formazione in legno con vetro singolo e le finestre sono dotate di persiane in legno di vecchia formazione.

Al piano secondo, soffitta, come si rileva anche dalla documentazione fotografica, i locali sono al grezzo, sono dotati di vecchie finestre in legno e la porta d'ingresso è fatiscente.

La copertura ha struttura pesante e leggera in legno con sovrastante manto in coppi di laterizio.

Come si rileva anche dalla documentazione fotografica sopra riportata, detta copertura sulla zona del vano scala esterna è fatiscente, per tanto con necessità, quanto prima, d'intervento di straordinaria manutenzione (praticamente di sostituzione).

Si rileva che l'edificio non è dotato di impianto di riscaldamento per tanto ci sono delle stufe a legno oltre alla stufa a Pellet, posta fra la zona giorno ed il corridoio che si può notare anche sulla documentazione fotografica, e si ritiene di recente installazione.

L'unità immobiliare "Terra Cielo" oggetto della presente si pone sulla zona nord del fabbricato contraddistinto col mapp. 388 sub. 1 gode dell'esclusiva proprietà sulla corte esterna in parte identificata col mapp. 390, (catastalmente allegato al mapp. 388 sub. 1), la quale confine con la strada pubblica, meglio nota come via Capitel (al civico n. 4), dalla quale ha anche accesso, come si evidenzia con la foto che si allega:

Vista Nord del fabbricato e del cancello d'ingresso dalla Via Capitel

Per meglio evidenziare la dislocazione interna dei locali si allega la planimetria catastale del fabbricato, con evidenziate in giallo le tramezze che non ci sono più.

A tal proposito si fa presente che è necessaria una C.I.L.A. a sanatoria, al fine di rendere l'edificio urbanisticamente in regola il cui costo, compresa oblazione, C.I.L.A. e variazione catatstale si ritiene preventivabile in €. 4.000,00.= da detrarre dal valore finale.

***QUESITO N. 3:* IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNOARTO**

L'edificio oggetto della presente procedura esecutiva è censito parte al Catasto dei Fabbricati:

N.C.E.U. Comune di Cesiomaggiore

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d45ffda67de214c839bf2521825363d

Fg. 49 mapp. 388 sub. 1 cat. A/4 cl. 2 Cons. V. 4,5 Sup. Cat. Mq. 121 R.C.€. 134,80
Al quale è graffate la corte esclusiva già identificata col mapp. 390.

Parte al Catasto Terreni:
N.C.T. Comune di Cesiomaggiore
Fg. 49 mapp. 519 sem. arb. Cl. 1 are 01,30 R.D. €. 0,70 R.A. €. 0,40
Trattasi di un modesto appezzamento di terreno adiacente sui lati sud e ovest col mapp. 390, in pratica è da ritenersi quale corte scoperta di esclusiva pertinenza del fabbricato qui in riferimento.

Dal punto di vista catastale gli identificativi dell'Urbano sono così riportati anche all'impianto del meccanografico, quindi dal 30.06.1987, in data 01.01.1992 c'è stato una variazione del quadro tariffario, ferme restando la categoria e la classe il reddito è passato da £. 279 a £. 261.000 pari a €. 134,80, successivamente c'è stata la variazione del 09.11.2015, ove è stato inserito in visura la superficie catastale.

Lo stesso mappale n. 388 del Fg. 49 all'impianto meccanografico dei terreni, 03.01.1977 aveva la seguente categoria *Terr. N. Form*. di are 00,83 senza redditi; con variazione identificativa per allineamento mappe del 04.05.2006 prot. n. BL0041769 in atti dal 04.05.2006 (n. 3098.1/2006), cambia la qualità in quanto diventa Ente Urbano di are 00.83 senza reddito, successivamente sempre per variazione identificativa per allineamento mappe del 04.05.2006 prot. n. BL0041772 in atti dal 04.05.2006 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3099.1/2006), ove c'è stata la fusione con i mapp. i 520, 536 e 538, il mapp. 388 così costituito è rimasto Ente Urbano di are 02.46 senza reddito.

Quanto al mapp. 519, così era identificato anche all'impianto del meccanografico in data 03.01.1977, conservando la sua categoria e classe ed il reddito.

Da quanto sopra descritto e riportato si evidenzia che l'identificazione catastale nel tempo è comunque rimasta invariata ed in ogni caso è corrispondente ai dati utilizzati ad identificare nella procedura i beni oggetto di pignoramento oltre che oggetto della presente perizia.

Si fa rilevare inoltre che lo stato di fatto dei luoghi è corrispondente anche alla situazione delle planimetrie catastali, come si può rilevare dall'ortofoto che si allega sotto la lettera "D".

QUESITO N. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 143/2017 ***G.E. dott. Fabio SANTORO***
CUSTODE GIUDIZIARIO: Aste 33 s.r.l. sede di Treviso
ESPERTO: ***Per. Ind. ed. Germano ZANON***
Promossa da: UNICREDI S.P.A. con sede in Roma, Via Alessandro Specchi n. 16 cf. 00348170101.

CONTRO I DEBITORI:
Contro: [redacted] ***coniugato ed in regime di comunione dei beni con la*** [redacted] ***parte mutuataria.***

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d45ffda67de214c839bf2521825363d

[redacted] ***residente in*** [redacted] ***coniugata ed in regime di comunione dei beni con il Sig*** [redacted] ***parte mutuataria.***

[redacted] ***residente a*** [redacted] ***legalmente separata (divorziata secondo la sua dichiarazione) quale datrice di ipoteca.***

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO UNICO

Diritto: Più intestatati tutti esecutati e detentori a vario titolo, ma insieme rappresentano la piena Proprietà

Bene: trattasi della porzione a nord della casa a schiera composta da due unità con destinazione residenziale in Loc. Pulir, Via Capitel al Civico n. 4 del comune di Cesiomaggiore.

Ubicazione: Loc. Pulir Via Capitel al civico n. 4 del comune di Cesiomaggiore, il fabbricato oggetto della presente è unifamiliare, senza disponibilità di autorimessa, ma con una modesta area scoperta con destinazione a corte di esclusiva proprietà.

Stato: trattasi di un fabbricato ad uso residenziale la cui costruzione si ritiene possa risalire ai primi anni 1900, quindi in avanzato grado di vetustà anche se in tempi successivi sono state realizzate della opere di manutenzione ed ampliamento fermo restando che tutt'ora manifesta l'esigenza di un intervento di straordinaria manutenzione comprensivo del rifacimento degli impianti e della copertura, otre che dotare la scala esterna dei necessari parapetti.
Dati Catastali:
N.C.E.U. Comune di Cesiomaggiore – loc. Pullir Via Capitel n. 4
Fg. 49 mapp. 388 cat. A/4 cl. 2 Vani 4,5 sup. cat. Mq. 121 R.C. €. 134,80;
Graffato col mapp. 390 del medesimo foglio
N.C.T. Comune di Cesiomaggiore – Loc. Pullir
Fg. 49 mapp. 519 Sem. Arb. Cl. 1 are 01.30 R.D. €. 0,70 R.A. €. 0,40;
Differenze rispetto al pignoramento: dagli atti di pignoramento c'è corrispondenza nei dati catastali;
Situazione Urbanistica/Edilizia: da ricerche fatte presso l'Ufficio tecnico del comune di Limana, sono emerse delle pratiche dalle quali si evidenzia la regolarità dell'edificio salvo l'esigenza di una sanatoria per opere interne al piano primo per la quale si prevede un costo di €. 4.000,00.= da detrarre al valore finale del lotto.
Valore di stima: €. 48.000,00.=
Valore di Mutuo: €. 33.000,00.=
Vendibilità: compatibilmente con l'attuale congiuntura economica si può definire bassa;
Pubblicità: da praticare mediante annunci su sititi internet, oltre che su riviste specializzate nel settore;
Occupazione: i locali attualmente non sono occupati salvo che l'esecutata [redacted] vi residente anche se dimora abitualmente in Milano;
Tipo di occupazione: residenziale – prima casa

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d45ffda67de214c839bf2521825363d

Oneri: nel caso specifico non ci sono oneri in quanto trattasi di una porzione di casa a schiera del tipo unifamiliare quindi non fa parte di un complesso immobiliare e/o condominiale;
APE: trattandosi di un fabbricato senza impianto di riscaldamento e privo di coibentazioni in genere.
(la relativa certificazione è in fase di stesura)

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

In riferimento anche alla relazione resa dal Notaio [redacted] iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Pavia, depositata in data 12.02.2018, nonché dalle visure ipocatastali effettuate all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Belluno dal Sottoscritto in data 29.05.2019, la provenienza, nell'ultimo ventennio, è la seguente:
Agli esecutati [redacted] per la quota di ½ di Nuda Proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei bani e all'esecutata [redacted] per la quota di 1/1 di usufrutto in regime di separazione dei beni in virtù dell'atto di compravendita Nota [redacted] dott. [redacted] in data 03.11.2008 Rep.- 1739/1035 e trascritto il 14.11.2008 ai n. 14211/10537 da potere di [redacted] per la quota di 1/1 di Piena proprietà.

Relativamente al Fg. 49 mapp. 519 pervenne alla Sig. ra [redacted] per la quota di 1/1 di Piena proprietà in Virtù di atto di compravendita Notaio [redacted] in data 13.09.2007 rep. 60029/23287 e trascritto il 24.09.2007 ai n. 13546/9119 da [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà;

Relativamente al Fg. 49 mapp. 388 sub. 1 (graffato alla particella n. 390) oggetto della presente relazione pervenne alla Sig. ra [redacted] per quota di ½ di Piena Proprietà in virtù di atto divisione ai rogiti del [redacted] dott. [redacted] ep. 54219/19488 e trascritto il 23.05.2005 ai n. 6974/5054 da potere di [redacted] er quota di ½ di Piene Proprietà.

Relativamente al Fg. 49 mapp. 388 sub.1 (graffato alla particella n. 390) oggetto della presente relazione pervenne alla Sig. ra [redacted] a Feltre [redacted] DI Piena Proprietà ciascuno in virtù di atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione Ufficio del Registro di Feltre in data 26.10.2000 Rep. 16/731 e trascritto il 28.08.2001 in morte di [redacted] e [redacted] deceduto il [redacted] per quota di 1/1 di Piena Proprietà.

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d45ffda67de214c839bf2521825363d

Risulta trascritta accettazione tacita ai registri del [redacted] dot[redacted]ltre in data 11.10.2002 Rep. 47381 e trascritto il 14.11.2008 ai n. 14213/15038 a favore [redacted]

Relativamente al Fg. 49 mapp. 519 oggetto della presente relazione pervenne alla societ[redacted] per quota di 1/1 di Piena Proprietà in virtù di atto amministrativa – trasferimento immobili [redacted] data 14.03.1995 rep. 1093 e trascritta il 17.05.1997 ai n. 4899/4010 da potere di [redacted]ta di 1/1 di Piena Proprietà.

Relativamente al Fg. 49 mapp. 388 sub. 1 (graffato al mapp. 390) oggetto della presente perizia pervenne al Sig. [redacted] per quota di 1/1 nuda proprietà in virtù di atto di compravendita [redacted] in data 07.02.1995 Rep. N. 75705 e trascritto il 03.03.1995 ai n. 2226/1888 da potere di [redacted]

(si precisa che [redacted] per la riunione di usufrutto protocollo n. 157178 in atti dal 04.12.2002)

QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILZIA URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Cesiomaggiore, non emerge una pratica che indichi l'anno di costruzione, per tanto dalla stato di quell'immobile si ritiene che la sua costruzione possa risalire ai primi anni 1900. In data 25.03.1966 è stato rilasciato il NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI, poi in data 09.09.1966 è stata rilasciata la LICENZA DI COSTRUZIONE EDILE, entrambi a nome dei [redacted], allora proprietari e comunque per le medesime opere di: modifiche ed ampliamento del fabbricato rurale in comune di Cesiomaggiore su mapp. 388-390-391.

Dalle foto allegate a quella pratica, si vede che il fabbricato già nel 1966, ivi ripreso ancora senza intonacature esterne, dimostrava un avanzato grado di vetusta. Con quell'autorizzazione si è provveduto alla sua ristrutturazione oltre che all'ampliamento realizzato sulla zona nord ove attualmente c'è il locale a soggiorno. A questo intervento è seguito il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità in data 19. Gennaio 1968, ove identifica il fabbricato come "Casa Rurale".

Si trovano poi altre tre partiche edilizie che come di seguito vengono elencate:
A – Nulla Osta per esecuzioni edili del 25.settembre 1974, (senza protocollo), a nome di [redacted], relativa al prolungamento della scala esterna sul lato nord, di accesso al piano rialzato, in proseguo a quella esistente fino al raggiungimento del secondo piano (intervento che non si ritiene sia stata realizzato stante allo stato di fatto ed alle pratiche che seguono)

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d45ffda67de214c839bf2521825363d

B - Concessione per L'esecuzione di Lavori Edili, intestata alla Sig. [redacted] del 08.11.1983, con la quale si prevede il prolungamento della falda ovest, verso nord a copertura della sottostante scala d'ingresso al piano rialzato. Opere che in loco si ritiene così realizzata anche se non seguono comunicazioni di fine lavori.

C - Concessione per L'esecuzione di Lavori Edili, intestata alla Sig. [redacted] del 22.06.1984, con la quale si prevede la costruzione della scala, di cui al primo documento autorizzativo del 1974, che con questo documento autorizzativo è stato è stato realizzato in conformità ai grafici, anche se successivamente nella pratica in riferimento non è stata data comunicazione di fine lavori.

In riferimento a quanto sopra descritto si ritiene che l'edificio urbanisticamente è regolarmente gestito dal punto di vista urbanistico, tant'è che i grafici delle piante e delle sezioni verticali sono in conformità con lo stato di fatto.

Resta in ogni caso da rilevare che al piano primo, zona giorno, l'attuale proprietà ha realizzato delle opere senza dare alcuna comunicazione, più precisamente hanno reso un vano unico fra il soggiorno-pranzo, la cucina ed il corridoio centrale, opere da ritenersi libere, ma soggette a C.I.L.A., per tanto la loro regolarizzazione, richiede la redazione della comunicazione (C.I.L.A) a sanatoria, variazione catastale e relativa oblazione di €. 1.000,00, prestazioni che comportano un onere quantificabile in €. 4.000,00. Da detrarre al valore finale del lotto.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, come riferito anche in premessa, era presente l'esecutata Sig. ra [redacted] la quale dichiara di essere divorziata, di essere ivi residente, ma in realtà abita in [redacted]

Da quanto si può notare anche dalla documentazione fotografica credo sia corretto affermare che trattasi di locali non occupati ed in stato di abbandono.

QUESITO N. 8: VINCOLI ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In riferimento anche alla relazione resa dal Notaio TROTTA dott. Antonio, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Pavia, depositata in data 12.02.2018, nonché dalle visure ipocatastali effettuate all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Belluno dal Sottoscritto in data 29.05.2019, la provenienza, nell'ultimo ventennio, è la seguente:

Iscrizione n. 14212/2123 del 14.11.2008, nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del [redacted] dott. [redacted] Rep. 1740/1036 ***a favore*** di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. sede: [redacted] ***contro:*** [redacted]

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d45ffda67de214c839bf2521825363d

[redacted]a [redacted]da proprietà per ½ in regime di comunione legale) e [redacted] nata il 17.01.1980 [redacted](usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni)
Importo capitale €. 85.120,00.= importo totale € 127.680,00.= per la durata di anni 20.

Iscrizione n. 12006/1994 del 13.10.2009, nascente da ipoteca legale – a norma art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602 concesso con atto ai rogiti di Equitalia Esatri SPA con sede in Milano in data 29.09.2009 Rep. N. 14009/68 ***a favore*** di[redacted] sede:[redacted] (domicilio ipotecario in Belluno, Via Carrera n. 40)[redacted]nato il [redacted]nuda proprietà per ½)
Importo capitale € 227.899,32, Importo totale €. 455.798,64.=

Si precisa che nella descrizione dei beni gravati manca la particella 390 (graffata alla particella 388 sub. 1 del Fg. 49)

Trascrizione n. 245/212 del 10.01.2018, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Belluno in data 01.12.2017 rep. N. 1021/2017 ***a***[redacted](nuda proprietà per ½ in regime di comunione legale) e[redacted]uda proprietà per ½ in regime di comunione legale) e[redacted](usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni)

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

Dalle verifiche catastali, oltre che dalle descrizioni identificative riportate in precedenza nel presente documento, gli immobili oggetto della presente non ricadono e non sono interessati da diritti demaniali.

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

Dalle visure effettuate presso enti prepositi non si sono evidenziati altri gravami a carico degli immobili oggetto della presente procedura, oltre a quanto già descritto e precisato al punto n. 8.

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

Allo scopo si ribadisce che trattasi di un immobile che non fa parte di un complesso immobiliare e/o condominiale, per tanto la gestione economica del medesimo è gestita direttamente dal conduttore il quale provvede direttamente alla gestione a seconda delle esigenze che man mano si presentano.

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d45ffda67de214c839bf2521825363d

QUESITO N.12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

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

I valori che saranno utilizzati nella stima deriveranno dall'analisi comparativa di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni specializzate nel settore (Consulente Immobiliare – Il Sole 24ore, la banca dell'Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate, ed altri siti allo scopo specializzati) opportunamente valutati e ponderati, in base anche all'esperienza personale ed al confronto anche con altri tecnici del settore, olre che del luogo, ed agenzie immobiliari operanti in zona tra cui l'Agenzia Immobiliare Belluno Immobiliare s.a.s. con sede in Belluno.

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di Stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, saranno 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 e di utilità pubblica, il livello di piano, la vetustà e la classe energetica degli immobili a destinazione residenziale.

Come ulteriori elementi di differenziazione saranno considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di opere abusive da sanare e/o demolire da completare o accatastare, l'eventuale presenza di limitazioni del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli o altro.

Il valore di stima per i fabbricati sarà valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie dei fabbricati, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazioni impiantistiche, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.

Sarà inoltre tenuta in considerazione l'attuale situazione di congiuntura economica e la discreta offerta del mercato immobiliare su immobili a destinazione residenziale nel territorio del comune di Cesiomaggiore.

Le superfici commerciali saranno desunte dalle planimetrie estratte dagli archivi dell'Agenzia delle Entrate Uffici Territoriali – Provinciali di Belluno, che saranno confrontate con rilievi a campione effettuati in fase di sopralluogo.

Nella determinazione delle superfici delle unità immobiliari, saranno considerate le superfici lorde commerciali valutate dall'esterno delle murature perimetrali e sull'asse dei muri di separazione delle varie unità. I muri perimetrali e quelli interni saranno computati per intero fino ad un massimo di cm. 50.

In ordine alla determinazione della superficie commerciale, si precisa che saranno dotati dei criteri di ragguaglio con specifici coefficienti, di seguito descritti, al fine di procedere alla stima utilizzando il valore medio che successivamente si andrà a determinare.

Allo scopo si precisa che la superficie con *coefficiente 1,00* sarà quella abitabile del piano primo.

I locali accessori del piano terra, data la loro diversa destinazione d'uso in quanto accessori, oltre al fatto che godono di un pessimo grado di finitura e degrado, come meglio si può rilevare anche dalla documentazione fotografica in precedenza riportata, viene attribuito un *coefficiente pari a 0,50* rispetto alla superficie abitabile

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d45ffda67de214c839bf2521825363d

Quanto alla soffitta, data la modesta altezza del locale, la mancanza di finiture e di ogni e qual si voglie rivestimento e/o coibentazione, viene dato un *coefficiente par a 0,30* rispetto alla superficie abitabile.

La modesta superficie scoperta ai mapp. 390 e 519 posta sulla zona nord, zona ingresso al lotto si considera che il suo valore sia già compreso in quello che sarà espresso per il fabbricato con quella dotazione.

La superficie dei pianerottoli della scala e la scala stessa saranno computati *per il 20%* della loro superficie effettiva.

La superficie commerciale, quantificata coi criteri come sopra descritti, sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Gli spazzi e le superfici comuni, poiché indivisibili, saranno considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non saranno, quindi, conteggiati nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

Dalle informazioni assunte, come sopra descritto, si ritiene che il valore più probabile al nuovo (in tal caso si intendono edifici in classe A++) sia quantificabile in €./mq. 1.100,00.=

A tale valore si provvede ora ad attribuire i coefficienti di differenziazione al fine dell'adeguamento al nostro fabbricato come di seguito si descrive:

- Coefficiente di adeguamento per minor pregio relativamente alle dotazioni tecnologiche - 25%
- Coefficiente di adeguamento per vetustà oltre che per L'evidente stato di abbandono con esigenza d'interventi quantomeno di straordinaria manutenzione (vetustà oltre anni 51) - 55%
-

Valore superficie commerciale

€./mq. 1.100,00 – 25% - 55% = €. /mq. 371,25 arrotondato per difetto in €./mq. 370,00.=

Sulla scorta di quanto sopra descritto, fatte altresì le debite considerazioni in ordine alle condizioni intrinseche ed estrinseche che possono influire sulla determinazione del valore degli immobili si stima l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva come di seguito descritto:

N.C.E.U. Comune di Cesiomaggiore – Fraz. Pulir Via Capitel n. 4

Fg. 49 mapp. 388 Sub. 1 graffato col mapp. 390, cat. A/4

N.C.T. Comune di Cesiomaggiore
Fg. 49 mapp. 519 Sem. Arborato di mq. 130

IL tutto per una superficie commerciale complessiva pari a

Mq. 140,00 x €./mq. 370,00	= €.	51.800,00.=
A dedurre costi per sanatoria .	€.	4.000,00.=
Valore si determina in	€.	47.800,00.=

Che si arrotonda per eccesso in complessivi €. 48.000,00.= (diconsi euro quaranta ottomila/00.=

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d45ffda67de214c839bf2521825363d

Valore complessivo dell'immobile in unico lotto €. 48.000,00.= (diconsi euro quaranta ottomila/00.=

QUESITO N. 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE RELATIVAMENTE AL CANONE DI AFFITTO DEL SUB. 3

Anche per la valutazione del più prossimo valore di mercato dell'affitto degli immobili di cui all'oggetto si provvederà per comparazione, per tanto scaturirà dall'applicazione di valori rilevati da un'indagine eseguita come sopra descritto, che fatte le debite considerazione sulle condizioni intrinseche ed estrinseche, fatta esclusione dell'eventuale incidenza degli arredi, in quanto la valutazione si riferisce solo ed esclusivamente agli immobili, il citato canone è comunque determinabile per un valore mensile medio sull'ordine di €. / mq. 1,70 al mese.

In considerazione di quanto come sopra determinato, come di seguito su provvede a determinare i menzionati canoni/annui:

A – Fabbricato ad uso residenziale in loc. Giaon del comune di Limana, meglio censito col mapp. 83 del Fg. 13
Superficie Commerciale pari a ***mq. 140, 00. X €. / mq. 1,70 x 12 = €. 2.856,00.=***

Arrotondato per eccesso in €. 2.900,00.= annuo.

Ad evasione dell'incarico ricevuto si produce la presente perizia di stima, restando a disposizione del Sig. Giudice per eventuali ulteriori indicazioni e/o integrazioni.

Alpago Lì 05.06.2019

Il Tecnico Incaricato
(Per. In. Ed. Germano Zanon)
(firmato digitalmente)

ALLEGATI
- Estratto di mappa (lett. "A")
- Foto aerea da internet (lett B"
- Planimetria Catastale dell'unità immobiliare (lett. "C")
- 1Ortofoto (lett. "D")
- Visura storica catasto Fabbricati mapp. 388 e 390 (Lett. "E")
- Visura storica Catasto Terreni mapp. 388 (lett. "F")
- Visura storica Catasto Terreni mapp. 519388 (lett. "g")

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d45ffda67de214c839bf2521825363d