

# TRIBUNALE DI BELLUNO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 15/17

Giudice: **Dott. Federico MONTALTO**

Attore: **GUBER s.p.a.**  
(Aw. LUCA DEL MORO)

Convenuto: I

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Daniele Feltrin Architetto viale IV Ottobre, 37- Castellavazzo 32013 Longarone BL**  
t +39 0437771473 m +39 3479647588 e [info@obelisk.it](mailto:info@obelisk.it) p [dafe@archiworldpec.it](mailto:dafe@archiworldpec.it)



INDICE

<b>1. Introduzione</b>	pag. 3
<b>1.1 Premessa</b>	pag. 3
<b>1.2 Quesiti</b>	pag. 3
<b>1.3 Operazioni</b>	pag. 3
<b>2. QUESITO n. 1</b>	pag. 4
<b>3. QUESITO n. 2</b>	pag. 7
<b>4. QUESITO n. 3</b>	pag. 17
<b>5. QUESITO n. 4</b>	pag. 17
<b>6. QUESITO n. 5</b>	pag. 18
<b>7. QUESITO n. 6</b>	pag. 19
<b>8. QUESITO n. 7</b>	pag. 23
<b>9. QUESITO n. 8</b>	pag. 23
<b>10. QUESITO n. 9</b>	pag. 23
<b>11. QUESITO n. 10</b>	pag. 23
<b>12. QUESITO n. 11</b>	pag. 23
<b>13. QUESITO n. 12</b>	pag. 24
<b>14. QUESITO n. 13</b>	pag. 34
<b>15. QUESITO n. 14</b>	pag. 34
<b>16. ALLEGATO 1</b>	
. ALLEGATO 2	
. ALLEGATO 3	
. ALLEGATO 4	
. ALLEGATO 5	
. ALLEGATO 6	
. ALLEGATO 7	
. ALLEGATO 8	
. ALLEGATO 9	
. ALLEGATO 10	
. ALLEGATO 11	
. ALLEGATO 12	
. ALLEGATO 13	
. ALLEGATO 14	
. ALLEGATO 15	
<b>17. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	



## 1. INTRODUZIONE

### 1.1 Premessa:

Con la nomina del giorno **20.07.2017**, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **Dott. Fabio Santoro** nominava lo scrivente **architetto Daniele Feltrin**, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Belluno al n° 505, con studio in Castellavazzo, viale IV Ottobre n° 37, quale C.T.U., iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d' Ufficio del Tribunale di Belluno al n° 87, per la descrizione e stima dei beni immobili di cui all'**Esecuzione Immobiliare R.G. 15/17. (All. 1)**

### 1.2 Verbale di giuramento dell'esperto stimatore:

Il giorno **27.07.2017** il firmatario esperto stimatore **Daniele Feltrin**, nella cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, dinanzi al Funzionario, accettava l'incarico conferitogli e prestava giuramento secondo la consueta formula.

### 1.3 Quesito Perizia Estimativa:

Modulo per controllo documentazione **ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.** per l'esperto. **(All. 2)**

### 1.4 Operazioni effettuate:

- Effettuato sopralluoghi in data 08.11.2017 e 08.03.2018. Effettuato il rilievo ed espletata la ricognizione esterna ed interna del compendio staggito.
- Produzione di documentazione fotografica in occasione del sopralluogo.
- Reperimento di tutta la documentazione catastale comprese le planimetrie degli immobili, presso l'Agenzia del Territorio di Belluno.
- Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno.
- Ispezioni compiute per aggiornamento presso la ex Conservatoria dei registri immobiliari di Belluno.
- Ispezioni per aggiornamento.
- Richiesta al Comune di Trichiana – ufficio edilizia privata – di accesso atti per pratiche edilizie e/o condoni degli immobili pignorati.
- Accertamenti sulla regolarità edilizia degli immobili pignorati presso il Comune di Trichiana – ufficio edilizia privata.
- Reperimento stralcio di P.R.G. e P.A.T.I. per l'individuazione dei lotti.
- Reperimento copia dei Permessi Edilizi presso il Comune di Trichiana.
- Reperimento certificati presso il Comune di Trichiana – ufficio anagrafe.
- Stesura relazione scritta e predisposizione della documentazione allegata.
- Revisione relazione.



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

**1.1 - I diritti reali dei beni oggetto di pignoramento possono essere così sintetizzati:**

- **Diritto di piena proprietà quota 1/1** spettante ai \_\_\_\_\_ sui fabbricati così distinti al N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di Trichiana (BL):
  - foglio **22**; mappale **132**; sub **2**; cat **C/6**; classe **1**; consistenza **12 mq.**
  - foglio **22**; mappale **132**; sub **3**; cat **C/6**; classe **1**; consistenza **12 mq.**
  - foglio **22**; mappale **132**; sub **4**; cat **A/3**; classe **1**; consistenza **7 vani.**
  - foglio **22**; mappale **139**; qualità **SEM**; classe **3**; superficie **440 mq.**
  - foglio **22**; mappale **140**; qualità **PRA**; classe **3**; superficie **560 mq.**
  
- **Diritto di piena proprietà quota 1/1** spettante ai \_\_\_\_\_ sui terreni così distinti al N.C.T. del Comune di Trichiana (BL):
  - foglio **22**; mappale **150**; qualità **SEM**; classe **3**; superficie **370 mq.**
  - foglio **22**; mappale **75**; qualità **PRA**; classe **3**; superficie **2580 mq.**
  - foglio **22**; mappale **85**; qualità **PRA**; classe **3**; superficie **1360 mq.**
  - foglio **22**; mappale **152**; qualità **PRA**; classe **5**; superficie **4670 mq.**
  
- **Diritto di piena proprietà quota 1/1** spettante ai \_\_\_\_\_ sui fabbricati così distinti al N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di Trichiana (BL):
  - foglio **22**; mappale **258**; cat **C/6**; classe **1**; consistenza **105 mq.**
  - foglio **22**; mappale **217**; cat **D/10.**
  - foglio **22**; mappale **233**; qualità **PRA**; classe **3**; superficie **830 mq.**
  - foglio **23**; mappale **67**; qualità **SEM**; classe **4**; superficie **2120 mq.**
  - foglio **23**; mappale **73**; qualità **PRA**; classe **4**; superficie **15790 mq.**
  - foglio **23**; mappale **106**; qualità **PRA**; classe **4**; superficie **17880 mq.**
  - foglio **23**; mappale **112**; qualità **PRA**; classe **4**; superficie **20 mq.**
  - foglio **23**; mappale **136**; cat **C/2**; classe **1**; consistenza **78 mq.**
  - foglio **23**; mappale **137**; cat **C/2**; classe **1**; consistenza **3 mq.**
  - foglio **23**; mappale **127**; sub **2**; categoria **AU**; consistenza **150 mq.**
  
- **Diritto di piena proprietà quota 1/1** spettante alla \_\_\_\_\_ sui beni sui fabbricati così distinti al N.C.E.U. del Comune di Trichiana (BL):
  - foglio **22**; mappale **137**; sub **1**; **C/6**; classe **1**; consistenza **17 mq.**
  - foglio **22**; mappale **137**; sub **2**; **A/3**; classe **2**; consistenza **5,5 vani.**



**1.2 - I beni oggetto di pignoramento possono essere così sintetizzati:**

- Riferimento : **A**  
Ubicazione : **Via Pranolz, 24 (32028) - TRICHIANA (BL) - Piano : T - 1**  
DESCRIZIONE : **abitazione unifamiliare**  
Tipo Catasto : Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato : SI  
Classe/Tipologia : **A/3 – Abitazione tipo economico; C/6 – Autorimessa**  
Sezione: - Foglio: **22** - Particella: **137** - Sub: **1;2**  
Superficie: **5,5 vani + 17 mq. (All. 3; All. 8; All. 15)**
  
- Riferimento : **B**  
Ubicazione : **Via Pranolz, 24 (32028) - TRICHIANA (BL) - Piano : T - 1**  
DESCRIZIONE : **abitazione unifamiliare**  
Tipo Catasto : Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato : SI  
Classe/Tipologia : **A/3 – Abitazione tipo economico; C/6 – Autorimessa**  
Sezione: - Foglio: **22** - Particella: **132** - Sub: **2;3;4**  
Superficie: **7 vani + 12 mq. + 12 mq. (All. 4; All. 8; All. 16)**
  
- Riferimento : **C**  
Ubicazione : **Via Pranolz, 24 (32028) - TRICHIANA (BL) - Piano : T - 1**  
DESCRIZIONE : **Stalla e deposito**  
Tipo Catasto : Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato : SI  
Classe/Tipologia : **D/10 - Fabbricati funzioni produttive connesse attività agricole**  
Sezione: - Foglio: **22** - Particella: **217 (All. 5; All. 8; All. 17a - 17b)**
  
- Riferimento : **D**  
Ubicazione : **loc. Pramaor - TRICHIANA (BL)**  
DESCRIZIONE : **Deposito e magazzino**  
Tipo Catasto : Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato : SI  
Classe/Tipologia : **C/2 - Magazzini e locali di deposito**  
Sezione: - Foglio: **23** - Particella: **136; 137**  
Superficie: **78 mq. + 3 mq.(All. 6; All. 9; All. 18)**
  
- Riferimento : **E**  
Ubicazione : **loc. Pranolz e Pramaor - TRICHIANA (BL)**  
DESCRIZIONE : **Terreni**  
Tipo Catasto : Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato : SI  
Classe/Tipologia : **Prato e Seminativo. (All. 7; All. 8; All. 9)**
  
- Riferimento : **F**  
Ubicazione : **Via Pranolz (32028) - TRICHIANA (BL) - Piano : T - 1**  
DESCRIZIONE : **Stalla e fienile**  
Tipo Catasto : Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato : SI  
Classe/Tipologia : **C/6 - Fabbricati funzioni produttive connesse attività agricole**  
Sezione: - Foglio: **22** - Particella: **258**

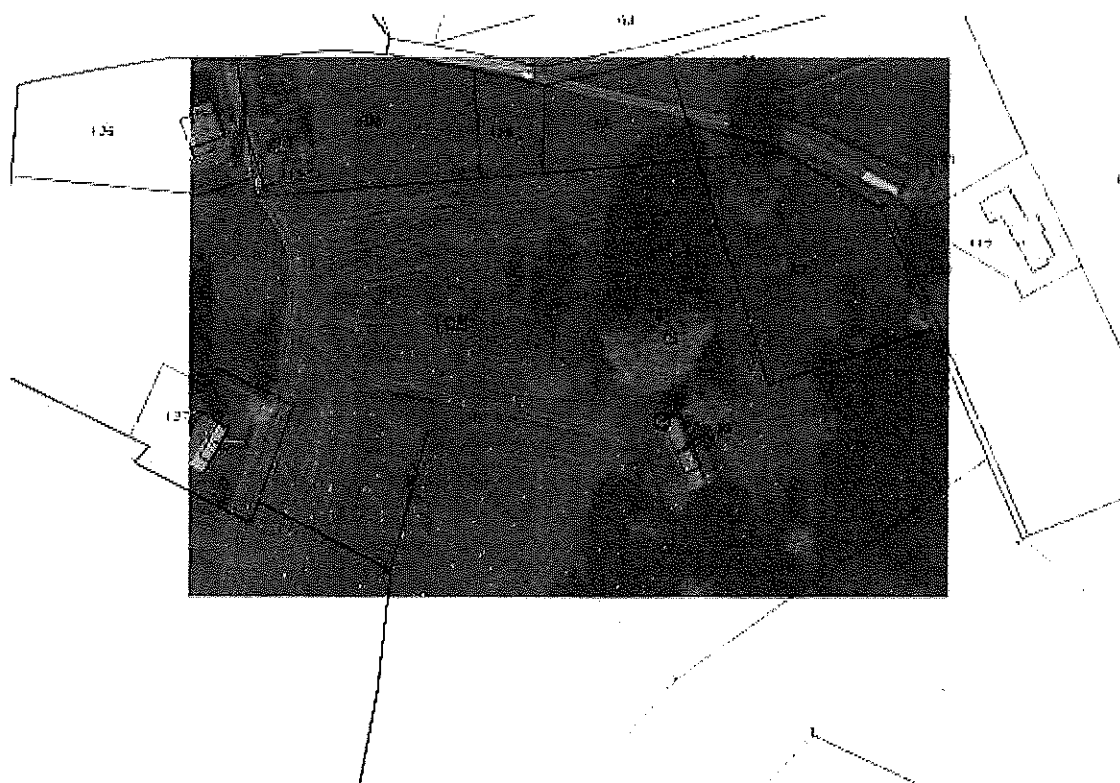


In base a quanto suddetto, nonché alle caratteristiche dei beni pignorati, facenti parte della stessa attività di allevamento, si considerano gli stessi formati in **UNICO LOTTO** per la vendita.

1. area in località Pranolz (Trichiana)



2. area in località Pramaor (Trichiana)



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

I beni oggetto di pignoramento sono iscrivibili nel raggio di circa due chilometri, nel Comune di Trichiana, in località Pranolz ed in località Pramaor; a circa 7 km dal capoluogo. La zona, in aperta campagna, si costituisce in prevalenza di fabbricati residenziali e rurali in ordine sparso ed è collegata da una serie di strade locali. Non vi sono servizi con mezzi pubblici a parte i veicoli a servizio scolastico. Le scuole, d'infanzia e primaria, così come i servizi principali, si trovano a Sant' Antonio Tortal, a circa 3 km di distanza; la scuola secondaria altresì si trova a Trichiana. L'imbocco autostradale più vicino dista circa 20 Km.

**2.A** L'immobile contraddistinto al F.22; M.137; S. 1-2 riguarda un fabbricato residenziale unifamiliare. Costruito nei primi anni '70 è costituita da muratura portante in blocchi di cemento, intonacata a civile e il tetto in legno ed il manto di copertura in tegole.

L'impianto di riscaldamento, alimentato da una caldaia a gas GPL<sup>1</sup>, posta al piano terra, dovrebbe scaldare la zona notte, mentre nella zona giorno è installata una stufa a legna. L'impianto di smaltimento delle acque reflue è costituito da vasca **imhoff** e dispersione per subirrigazione. L'abitazione si compone di ingresso, cantine e garage al piano terra, un vano scala che conduce al piano primo, dove si trovano una cucina con soggiorno e pranzo, nonché due camere da letto ed un bagno. Completano il bene un balcone sul lato Sud ed il giardino.

La casa, in quanto abitata, è in discreto stato di manutenzione.



<sup>1</sup> L' Attestato di Prestazione Energetica non è presente ed al momento non può essere redatto, in quanto il generatore di calore è dichiarato non funzionante e manca del libretto di impianto, obbligatorio per la redazione dell'A.P.E.



fabbricato a destinazione residenziale unifamiliare in località Pranolz (Trichiana)

**2.B** A pochi metri di distanza, verso Est, l'edificio identificato al F.22; M.132; S. 1-2-3-4 interessa un fabbricato residenziale unifamiliare. Costruito nel 1940 circa e poi ristrutturato nel 1975 è costituito, per la porzione più vecchia, da muratura portante in pietra, mentre le superfetazioni che riguardano la parte posteriore ed il blocco verso Ovest, sono costituiti da blocchi in cemento. Il tetto è in legno ed il manto di copertura in tegole. Il primo blocco è intonacato a civile, mentre il secondo è lasciato a grezzo.

Non esiste impianto di riscaldamento, solo la zona giorno è riscaldata da una stufa a legna. L'impianto di smaltimento delle acque reflue è costituito da vasca imhoff e dispersione per subirrigazione. La parte destinata a residenza si compone di ingresso, cucina, soggiorno e w.c. al piano terra, un vano scala che conduce al piano primo, dove si trovano due camere, un bagno ed un balcone, chiude l'alloggio una stanza destinata a soffitta nel sottotetto. L'altra porzione è destinata ai due garage, una cantina e centrale termica al piano terra ed un granaio al piano primo. Completa il bene il giardino che perimetra il fabbricato.

La casa, in quanto non abitata, non è in buono stato di manutenzione.







fabbricato a destinazione residenziale unifamiliare in località Pranolz (Trichiana)

**2.C** Ad Ovest, rispetto ai precedenti stabili, l'immobile contraddistinto al F.22; M.217, riguarda un fabbricato per funzioni produttive connesso alle attività agricole. La prima edificazione risale alla metà degli anni '80, poi successive trasformazioni hanno portato alla costituzione del fabbricato attuale. Lo stabile, in parte costruito in cemento armato ed in parte in ferro, ha una copertura in travi in legno lamellare. È costituita al piano terra dai box per i capi di bestiame, le corsie di foraggiamento, sala latte, sala mungitura, disimpegni, ripostigli e ricoveri attrezzi ed un servizio w.c. Al piano superiore lo spazio è quasi interamente destinato a fienile, tranne un locale destinato ad ufficio ed uno ad attrezzatura e comandi, più una stanza destinata a ripostiglio. Al piano sotto-strada un unico locale, con altezze importanti, destinato a fienile; il cui tetto è in evidente stato di usura.





fabbricato a funzioni produttive connesso alle attività agricole in località Pranolz (Trichiana)

**2.D** A circa 1500 metri, in direzione Nord – Est, si colloca il fabbricato destinato a magazzini e locali di deposito; costruito nei primi anni del '900, è stato oggetto di incendio nel 1995; la ricostruzione è avvenuta nelle modalità e tipologie tipiche della zona, con muratura in mattoni portanti, intonacatura a civile, il tetto in legno e manto in coppi. Internamente trovano posto una stanza ad uso generico, un deposito ed un ricovero attrezzi, al piano primo una soffitta e l'affaccio sul piano sottostante. Fa parte del blocco anche un volume, dirimpetto a quello suddetto, destinato in passato a "casel" per il mantenimento dei laticini. Quest'ultimo, ancora in buono stato di conservazione, mantiene caratteristiche peculiari di rilievo, per quanto concerne la tipologia costruttiva dell'area prealpina bellunese.

F



fabbricato a destinazione magazzini e locali di deposito in località Pramaor (Trichiana)



**2.F** A ridosso del confine, verso Est rispetto ai precedenti stabili, l'immobile contraddistinto al F.22; M.258, riguarda un fabbricato per funzioni produttive connesso alle attività agricole. Il fabbricato, al piano terra, è costituito da una stalla e due tettoie, mentre al piano primo trova spazio un fienile.

Ad ultimare il lotto, le proprietà rimanenti riguardano i terreni agricoli, in parte destinati e concernenti l'attività dell'azienda agricola; la maggior parte di quest'ultimi riguarda **prati** o **seminativi** che non producono fieno per l'azienda agricola. In particolare i mappali 106, 127 e 67 del foglio 23 mediante sfalcio producono il foraggio necessario per l'alimentazione del bestiame dell'azienda agricola. Gli altri terreni quindi sono stati considerati al pari di **incolto produttivo**, cioè terreni agricoli di normale fertilità non più coltivati.

### **Determinazione della superficie commerciale**

Secondo le indicazioni date da: **Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare**, la superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini)
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)
  - verande portici tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- Vuoti tra il terreno (terrapieno) ed il solaio inferiore del fabbricato;
- Spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- Copertura a terrazzo non praticabile.
- Superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini e/o cavedi.
- Superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

### **2.A: PIENA PROPRIETÀ SU ABITAZIONE**

#### **Misurazione**

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.



Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

**Vani principali e accessori diretti:**

unità principale: mq. 97,64

**Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:**

terrazze: mq. 7,80

giardino: mq. 1120,00

**Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:**

direttamente comunicanti: mq. 74,10

non comunicanti: mq. -

**Calcolo della superficie omogeneizzata**

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

**Superficie scoperta a giardino:**

- Al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.
- Al 2% per superfici eccedenti detto limite

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli, corridoi, ingressi e simili).

**Superficie giardino omogeneizzata:**

$450 \text{ mq.} \times 10\% + 670 \text{ mq.} \times 2\% = \underline{\text{mq. 58}}$

**Balconi, terrazzi e similari:**

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
  - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
  - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
  - nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq.;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.

**Superficie terrazzo omogeneizzata:**

TOTALE: mq. 7,80 x 30% = mq. 2



**Pertinenze accessorie:**

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli non principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli indicati sopra, ma che dovranno essere opportunamente motivati.

**Superficie accessori omogeneizzata:**

74,10 mq. x 50% =

**TOTALE: = mq. 37**

**Fabbricato Negozi e botteghe:**

Vani abitabili mq. 98

Giardino mq. 58

Vani accessori mq. 37

Terrazzo mq. 2

**Superficie commerciale TOTALE : 98 + 58 + 37 + 2 = 195 mq**

**2.B: PIENA PROPRIETÀ SU ABITAZIONE**

**Misurazione**

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.



**Vani principali e accessori diretti:**

unità principale: mq. 121,77

**Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:**

terrazze: mq. 7,04

giardino: mq. 186,06

**Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:**

direttamente comunicanti: mq. 85,76

non comunicanti: mq. 46,20

**Calcolo della superficie omogeneizzata**

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

**Superficie scoperta a giardino:**

- Al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.
- Al 2% per superfici eccedenti detto limite

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli, corridoi, ingressi e simili).

**Superficie giardino omogeneizzata:**

$186,06 \times 10\% = \underline{\text{mq. 19}}$

**Balconi, terrazzi e similari:**

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
  - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
  - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
  - nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq.;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.

**Superficie terrazzo omogeneizzata:**

**TOTALE:** mq. 7,04 x 30% = mq. 2

**Pertinenze accessorie:**

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il



criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli non principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli indicati sopra, ma che dovranno essere opportunamente motivati.

#### **Superficie accessori omogeneizzata:**

**85,76 mq. x 50% + 46,20 x 25% = 42,88 + 11,55**

**TOTALE: = mq. 54**

#### **Fabbricato Civile Abitazione:**

Vani abitabili mq. **122**

Giardino mq. **19**

Vani accessori mq. **54**

Terrazzo mq. **2**

**Superficie commerciale TOTALE: 122 + 19 + 54 + 2 = 197 mq**

## **2.C: PIENA PROPRIETÀ SU FABBRICATO PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSO ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE:**

### **Misurazione**

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

### ***Vani principali e accessori diretti:***

**unità principale: mq. 965,00**

### ***Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:***

**giardino: mq. 2150,00**



**Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:  
direttamente comunicanti: mq. 470,00**

**Calcolo della superficie omogeneizzata**

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

**Superficie scoperta a giardino:**

- Al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.
- Al 2% per superfici eccedenti detto limite

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli, corridoi, ingressi e simili).

**Superficie giardino omogeneizzata:**

$2150,00 \times 10\% = \underline{\text{mq. 215}}$

**Pertinenze accessorie:**

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli non principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli indicati sopra, ma che dovranno essere opportunamente motivati.

**Superficie accessori omogeneizzata:**

$470,00 \text{ mq.} \times 50\% = \underline{\text{mq. 235}}$





**Fabbricato Civile Abitazione:**

Vani principali (stalla) mq. **965**

Giardino mq. **215**

Vani accessori mq. **235**

**Superficie commerciale TOTALE: 965 + 215 + 235 = 1415 mq**

**2.D: PIENA PROPRIETÀ SU FABBRICATO DESTINATO A MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO**

**Misurazione**

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

***Vani principali e accessori diretti:***

**unità principale: mq. 18,20**

***Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:***

**direttamente comunicanti: mq. 78,00**

**non comunicanti: mq. 6,44**

**Calcolo della superficie omogeneizzata**

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

**Pertinenze accessorie:**

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli non principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i



locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli indicati sopra, ma che dovranno essere opportunamente motivati.

**Superficie accessori omogeneizzata:**

**78,00 mq. x 50% + 6,44 x 25% = 39,00 + 1,61**

**TOTALE: = mq. 41**

**Fabbricato Civile Abitazione:**

Vani abitabili mq. **18**

Vani accessori mq. **41**

**Superficie commerciale TOTALE : 18 + 41 = 60 mq**

**2.F: PIENA PROPRIETÀ SU FABBRICATO PER FUNZIONI PRODUTTIVE  
CONNESSO ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE:**

**Misurazione**

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

***Vani principali e accessori diretti:***

**unità principale: mq. 105,00**

***Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:***

**giardino: mq. 106,00**

**Calcolo della superficie omogeneizzata**

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio



di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

**Superficie scoperta a giardino:**

- Al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.
- Al 2% per superfici eccedenti detto limite

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli, corridoi, ingressi e simili).

**Superficie giardino omogeneizzata:**

106,00 x 10% = mq. 11

**Fabbricato Civile Abitazione:**

- Vani principali (stalla e fienile) mq. **105**
- Giardino mq. **11**

**Superficie commerciale TOTALE : 105 + 11 = 116 mq**

**QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

In riferimento alla precisazione riguardo le eventuali difformità tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** si nota che non sono presenti difformità. *(pag. 6)*

**QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.**

**DIRITTO VENDUTO:** proprietà per intero.

**UBICAZIONE:** Comune di Borgo Valbelluna – via Pranolz, 23

**QUALITÀ:** fabbricati urbani, fabbricato rurale e terreni

**COMPOSIZIONE:** vedi relazione

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

**Catasto fabbricati – Borgo Valbelluna:**

- foglio **22**; mappale **132**; sub **2**; cat **C/6**; classe **1**; consistenza **12 mq.**
- foglio **22**; mappale **132**; sub **3**; cat **C/6**; classe **1**; consistenza **12 mq.**
- foglio **22**; mappale **132**; sub **4**; cat **A/3**; classe **1**; consistenza **7 vani.**
- foglio **22**; mappale **139**; qualità **SEM**; classe **3**; superficie **440 mq.**
- foglio **22**; mappale **140**; qualità **PRA**; classe **3**; superficie **560 mq.**
- foglio **22**; mappale **150**; qualità **SEM**; classe **3**; superficie **370 mq.**
- foglio **22**; mappale **75**; qualità **PRA**; classe **3**; superficie **2580 mq.**
- foglio **22**; mappale **85**; qualità **PRA**; classe **3**; superficie **1360 mq.**
- foglio **22**; mappale **152**; qualità **PRA**; classe **5**; superficie **4670 mq.**
- foglio **22**; mappale **258**; cat **C/6**; consistenza **105 mq.**
- foglio **22**; mappale **217**; cat **D/10.**
- foglio **22**; mappale **233**; qualità **PRA**; classe **3**; superficie **830 mq.**
- foglio **23**; mappale **67**; qualità **SEM**; classe **4**; superficie **2120 mq.**
- foglio **23**; mappale **73**; qualità **PRA**; classe **4**; superficie **15790 mq.**
- foglio **23**; mappale **106**; qualità **PRA**; classe **4**; superficie **17880 mq.**



- foglio **23**; mappale **112**; qualità **PRA**; classe **4**; superficie **20 mq.**
- foglio **23**; mappale **136**; cat **C/2**; classe **1**; consistenza **78 mq.**
- foglio **23**; mappale **137**; cat **C/2**; classe **1**; consistenza **3 mq.**
- foglio **23**; mappale **127**; sub **2**; categoria **AU**; consistenza **150 mq.**
- foglio **22**; mappale **137**; sub **1**; **C/6**; classe **1**; consistenza **17 mq.**
- foglio **22**; mappale **137**; sub **2**; **A/3**; classe **2**; consistenza **5,5 vani.**

**VARIAZIONI CATASTALI:** nessuna variazione recente.

**PROVENIENZA:**

- da **ISTRUMENTO (atto pubblico)** in data 02.07.2008 Repertorio. 132843 Rogante OSNATO PASQUALE sede: BELLUNO sede: COMPRAVENDITA (n. 6948.1/2008)
- da **ISTRUMENTO (atto pubblico)** in data 18.02.2005 Repertorio. 19522 Rogante GRASSO DOMENICO sede: BELLUNO sede: COMPRAVENDITA (n. 1988.1/2005)
- da **ISTRUMENTO (atto pubblico)** in data 14.04.1992 Repertorio. 45572 Rogante COCO GIUSEPPE sede: VITTORIO VENETO Volume: S1B n: 587 del 04.05.1992 (n. 1106.1/1993)
- da **RICONGIUNGIMENTO USUFRUTTO** in data 02.10.2000 Protocollo n. 126921 in atti dal 08.08.2001 Registrazione: Sede: RIUN. US. (n. 55334.1/2001)
- da **ISTRUMENTO (atto pubblico)** in data 02.02.2002 Protocollo n. 56093 Trascrizione in atti dal 29.04.2002 Repertorio. 100424 Rogante OSNATO PASQUALE sede: BELLUNO sede: COMPRAVENDITA (n. 2252.1/2002)
- da **FRAZIONAMENTO** in data 13.11.2001 Protocollo n. 197829 in atti dal 13.11.2001 Registrazione: (6097.1/2001)
- da **FRAZIONAMENTO** in data 29.03.1994 in atti dal 30.03.1994 Registrazione: (343.1/1994)
- da **VARIAZIONE del 27.07.1993 in atti dal 18.05.1999 Registrazione: FRAZIONAMENTO, AMPLIAMENTO, CLASSAMENTO (n. 2361/1993)**

**COMPROPRIETARI:** nessun comproprietario.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

- Nota di trascrizione  
**Registro generale n. 2204 – Registro particolare n. 1719 – Data 01.03.2017**  
Atto di precetto

**OCCUPAZIONE:** immobili abitati

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** E3 – zona agricola

**APE:** no

**PREZZO BASE:** 376.000,00 €

**QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.**

Ai \_\_\_\_\_, gli immobili in oggetto sono così pervenuti: in seguito la ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativa 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:**

- da **ISTRUMENTO (atto pubblico)** in data 02.07.2008 Repertorio. 132843 Rogante OSNATO PASQUALE sede: BELLUNO sede: COMPRAVENDITA (n. 6948.1/2008)



- **da ISTRUMENTO (atto pubblico)** in data 18.02.2005 Repertorio. 19522 Rogante GRASSO DOMENICO sede: BELLUNO sede: COMPRAVENDITA (n. 1988.1/2005)
- **da ISTRUMENTO (atto pubblico)** in data 14.04.1992 Repertorio. 45572 Rogante COCO GIUSEPPE sede: VITTORIO VENETO Volume: S1B n: 587 del 04.05.1992 (n. 1106.1/1993)
- **da RICONGIUNGIMENTO USUFRUTTO** in data 02.10.2000 Protocollo n. 126921 in atti dal 08.08.2001 Registrazione: Sede: RIUN. US. (n. 55334.1/2001)
- **da ISTRUMENTO (atto pubblico)** in data 02.02.2002 Protocollo n. 56093 Trascrizione in atti dal 29.04.2002 Repertorio. 100424 Rogante OSNATO PASQUALE sede: BELLUNO sede: COMPRAVENDITA (n. 2252.1/2002)
- **da FRAZIONAMENTO** in data 13.11.2001 Protocollo n. 197829 in atti dal 13.11.2001 Registrazione: (6097.1/2001)
- **da FRAZIONAMENTO** in data 29.03.1994 in atti dal 30.03.1994 Registrazione: (343.1/1994)
- **da VARIAZIONE del 27.07.1993 in atti dal 18.05.1999 Registrazione: FRAZIONAMENTO, AMPLIAMENTO, CLASSAMENTO (n. 2361/1993)**

## QUESITO n. 6: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.

### 6.1 – Pratiche edilizie

- Tipo Richiesta: **Autorizzazione in sanatoria**  
Oggetto: **fabbricato residenziale F.22; M. 140 (ora M. 132)**  
**Ampliamento fabbricato**  
Numero domanda: 71  
Numero Protocollo 1283/86  
Data Protocollo 09.02.1989  
Data Concessione 13.02.1989  
Richiedente:
- Tipo Richiesta: **Concessione edilizia**  
Oggetto: **fabbricato rurale F.22; M. 67, 68, 69 (ora M. 217)**  
**Costruzione fabbricato rurale**  
Numero domanda: 2935 e variante  
Numero Protocollo 3872/87  
Data Protocollo 24.06.1987  
Data Concessione 16.12.1987  
Richiedente:
- Tipo Richiesta: **Concessione edilizia**  
Oggetto: **fabbricato residenziale F.22; M. 137**



**Recinzione**

Numero domanda: **3164**  
Numero Protocollo **4820**  
Data Protocollo **24.06.1987**  
Data Concessione **17.09.1988**  
Richiedente: Γ

A

- Tipo Richiesta: **Concessione edilizia**  
Oggetto: **fabbricato residenziale F.22; M. 132**

**Accesso carrabile**

Numero domanda: **3304**  
Numero Protocollo **2649**  
Data Protocollo n. **21.04.1989**  
Data Concessione **27.05.1990**  
Richiedente: Γ

- Tipo Richiesta: **Concessione edilizia**  
Oggetto: **fabbricato rurale F.22; M. 67, 68, 69 (ora M. 217)**

**Ampliamento concimaia**

Numero domanda: **4519**  
Numero Protocollo **2081**  
Data Protocollo n. **08.03.1995**  
Data Concessione **01.03.1996**  
Richiedente:

- Tipo Richiesta: **Concessione edilizia**  
Oggetto: **fabbricato rurale F.22; M. 67, 68, 69 (ora M. 217)**

**Ampliamento fabbricato**

Numero domanda: **4521.B**  
Numero Protocollo **6939**  
Data Protocollo n. **08.03.1995**  
Data Concessione **26.07.1996**  
Richiedente:

- Tipo Richiesta: **Concessione edilizia**  
Oggetto: **fabbricato rurale F.23; M. 116 (ora M. 136)**

**Ricostruzione fabbricato**

Numero domanda: **4701**  
Numero Protocollo **5698**  
Data Protocollo n. **21.11.1995**  
Data Concessione **10.12.1995**  
Richiedente:

- Tipo Richiesta: **Denuncia Inizio Attività**  
Oggetto: **fabbricato rurale F.22; M. 217**

**Manutenzione straordinaria**

Numero domanda: -  
Numero Protocollo **2047**  
Data Protocollo n. **06.03.2000**  
Data Concessione -



Richiedente: \*

- Tipo Richiesta: **Denuncia Inizio Attività**

Oggetto: **fabbricato rurale F.22; M. 217**

***Manutenzione straordinaria***

Numero domanda: -

Numero Protocollo **6683**

Data Protocollo n. **27.07.2000**

Data Concessione -

Richiedente:

- Tipo Richiesta: **Autorizzazione Edilizia**

Oggetto: **fabbricato rurale F.22; M. 217, 139, 140, 206**

***Posa cavi interrati***

Numero domanda: **222/2001**

Numero Protocollo **8488**

Data Protocollo n. **12.09.2001**

Data Concessione **29.09.2001**

Richiedente:

- Tipo Richiesta: **Denuncia Inizio Attività**

Oggetto: **fabbricato rurale F.22; M. 217**

***Manutenzione straordinaria***

Numero domanda:

Numero Protocollo **10229**

Data Protocollo n. **07.11.2001**

Data Concessione -

Richiedente:

- Tipo Richiesta: **Permesso di Costruire**

Oggetto: **fabbricato residenziale F.22; M. 217**

***Ampliamento fabbricato rurale***

Numero domanda: **176/2004 (variante 64/2004)**

Numero Protocollo **8096**

Data Protocollo n. **29.06.2004**

Data Concessione **27.05.1989**

Richiedente: □

- Tipo Richiesta: **Denuncia Inizio Attività**

Oggetto: **fabbricato residenziale F.22; M. 137**

***Recinzione***

Numero domanda: -

Numero Protocollo **3320**

Data Protocollo n. **25.03.2005**

Data Concessione -

Richiedente: □

- Tipo Richiesta: **Denuncia Inizio Attività**

Oggetto: **fabbricato rurale F.22; M. 217**

***Ampliamento fabbricato rurale***



Numero domanda: **5/2006**  
Numero Protocollo **383**  
Data Protocollo n. **12.01.2006**  
Data Concessione -  
Richiedente: |

- Tipo Richiesta: **Denuncia Inizio Attività**  
Oggetto: **fabbricato rurale F.22; M. 217**  
***Posa serbatoio interrato gpl***

Numero domanda: **19/2006**  
Numero Protocollo **1967**  
Data Protocollo n. **21.02.2006**  
Data Concessione -  
Richiedente:

- Tipo Richiesta: **Denuncia Inizio Attività**  
Oggetto: **fabbricato rurale F.22; M. 217**  
***Costruzione manufatto uso concimaia***

Numero domanda: **215/2006**  
Numero Protocollo **9032**  
Data Protocollo n. **05.08.2006**  
Data Concessione -  
Richiedente: |

- Tipo Richiesta: **Denuncia Inizio Attività**  
Oggetto: **fabbricato rurale F.22; M. 217**  
***Sistemazione aree esterne (variante 215/2006)***

Numero domanda: **283/2006**  
Numero Protocollo -  
Data Protocollo n. -  
Data Concessione -  
Richiedente: |

- Tipo Richiesta: **Denuncia Inizio Attività**  
Oggetto: **fabbricato rurale F.22; M. 157**  
***Posa in opera serbatoio gpl***

Numero domanda: **158/2010**  
Numero Protocollo **5936**  
Data Protocollo n. **11.06.2010**  
Data Concessione -  
Richiedente:

\*Ulteriori specifiche relative alle pratiche suddette si trovano al completo nell' allegato succitato.

## **6.2 – STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI:**

### **PIANO REGOLATORE GENERALE.**

Nel P.R.G. vigente le aree oggetto di pignoramento hanno la seguente destinazione urbanistica:





**Zona E3 – parti destinate a zone agricole;**  
**Norme di Attuazione – Art. 34, 37**  
**(All. 10, 11)**

**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE.**

Nel P.A.T.I. vigente le aree oggetto di pignoramento hanno la seguente destinazione urbanistica:

**Zona Agricola (All. 12)**

- Vincoli: Le aree in oggetto sottendono al **vincolo IDROGEOLOGICO.**

**QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.**

Gli immobili pignorati, identificati come sopra, sono residenza dei

- 
- 

Nonché domicilio dell' .....  
**sede a Pranolz, 24 – loc. Nate 32028 Trichiana (BL)**

**QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.**

Di seguito, in base alle ricerche effettuate, sono elencati e specificati i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

1. -
- Elenco formalità:
- | Nota         | F/C    | Data presentazione | Reg. Generale | Reg.Particolare |
|--------------|--------|--------------------|---------------|-----------------|
| TRASCRIZIONE | CONTRO | 01.03.2017         | 2204          | 1719            |
2. -
- Elenco formalità:
- | Nota         | F/C    | Data presentazione | Reg. Generale | Reg.Particolare |
|--------------|--------|--------------------|---------------|-----------------|
| TRASCRIZIONE | CONTRO | 01.03.2017         | 2204          | 1719            |

**QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

I beni pignorati **non** ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.**

I beni pignorati **non** sono gravati da censo, livello o uso civico e perciò non vi è affrancazione di tali pesi, in quanto il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.



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

1. **Non** vi sono spese fisse di gestione se non quelle relative alla conduzione dell'azienda agricola.
2. **Non** ci sono **spese straordinarie** già deliberate ma non ancora scadute.
3. **Non** ci sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.**

**Scelta del criterio di stima**

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, i più probabili valori di mercato verranno determinati mediante il criterio della stima sintetica per parametri tecnici, adottando come unità di misura nel caso specifico, il metro quadrato di superficie catastale nominale per quanto riguarda i terreni agricoli ed il metro quadrato di superficie commerciale per quanto riguarda l'immobile abitativo.

**Valutazione**

Per quanto concerne il fabbricato, alle superfici commerciali calcolate verrà moltiplicato il valore medio unitario ipotizzando la costruzione a nuovo; le quotazioni applicate sono da considerare medie di mercato per immobili simili.

La valutazione del cespite, cui lo scrivente perviene applicando il criterio della stima sintetica ed identificando i prezzi commerciali correnti praticati in compravendite di beni simili nella zona interessata, tiene conto ovviamente di quanto finora esposto ed in particolare modo:

- Consistenza unità immobiliari
- Ubicazione ed accessibilità
- Stato di manutenzione, caratteristiche architettoniche e costruttive.
- Regolarità amministrativa.
- Stato locativo
- Disposizioni del P.R.G.

**12.A: STIMA SINTETICO COMPARATIVA**

**Dati de: osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del territorio:**

Risultato interrogazione: Anno: **2016** – Semestre **2**

**Provincia:** BELLUNO

**Comune:** TRICHIANA

**Fascia/zona:** Extraurbana/RURALE

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.** 0

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:** Residenziale



Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq.)		Sup. (L/N)	Valore Locazione (€/mq. x mese)		Sup. (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	700	900	L	2,2	3	L

I dati sopra riportati esprimono un valore medio di mercato a metro quadrato lordo compreso tra **700** e **900** €/mq.

**Determinazione del valore normale degli immobili residenziali**  
*(Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della Legge 27 Dicembre 2006, n. 296 – Legge finanziaria 2007)*

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite all'atto di compravendita ed allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita:

**Valore normale unitario = Val OMI min. + (Val. OMI max. – Val. OMI min.) x k**

Val. OMI min. = 700 €/mq.  
 Val. OMI max. = 900 €/mq.  
 $K = (k1 + 3 \times k2) / 4 = 0.30$   
 K1 (taglio superficie) = 0  
 K2 (livello di piano) = 0.3

**Valore normale unitario = 745 €/mq.**

**Dati de: borsino immobiliare:**

2° FASCIA  
 (Ubicaz.  
 minor  
 pregio)  
**565 €/mq**

FASCIA  
 MEDIA  
**646 €/mq**

1° FASCIA  
 (Ubicaz.  
 maggior  
 pregio)  
**727 €/mq**

**Coefficienti di differenziazione**

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche discostano da quelle tipiche della media.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti:

- 0.95** popolare condizioni normali
- 1.05** posti auto pari al numero di unità immobiliari



- 0.98 senza citofono
- 0,97 persiane o scuri
- 0.98 finestratura con vetri ordinari
- 1.00 pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica, ecc.
- 0.99 con impianto di acqua calda autonomo
- 0.98 riscaldamento misto
- 0.99 privo di aria condizionata
- 0.75 età da 41 a 55 anni

**Coefficiente globale unico**

$$0.95 \times 1.05 \times 0.98 \times 0.97 \times 0.98 \times 1.00 \times 0.99 \times 0.98 \times 0.99 \times 0.75 = 0.6694$$

**Arrotondabile a 0.67**

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla prima valutazione di un probabile valore dell'unità.

Pertanto si ritiene di fare una media tra il valore di 745.00 €/mq. e 646 €/mq (desunto come abbiamo visto dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio) ottenendo un valore medio pari a: 695,50 €/mq

A quest'ultimo valore possiamo applicare il coefficiente globale di differenziazione precedentemente calcolato e pari a **0.69**:

$$695,50 \text{ Euro/mq.} \times 0.69 = \underline{479,895 \text{ €/mq}}$$

Considerando quindi tutto quanto sopra descritto e con particolare riferimento alle superfici commerciali rilevate il valore della proprietà può essere quantificato come segue:

$$\begin{aligned} \text{TOTALE COMPLESSIVO} &= \text{Valore unitario complessivo} \times \text{sup. commerciale} \\ &= 479,895 \text{ €/mq.} \times 195 \text{ mq.} \\ &= 93.579,525 \text{ €} * \end{aligned}$$

**\* SULLA SCORTA DEL VALORE DI MERCATO DETERMINATO COME SOPRA, IL PREZZO BASE D'ASTA DEL CESPITE, TENENDO CONTO DELLE DIFFERENZE ESISTENTI AL MOMENTO DELLA STIMA TRA LA VENDITA AL LIBERO MERCATO E LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE, APPLICANDO A QUESTO RIGUARDO UNA RIDUZIONE RISPETTO AL VALORE DI MERCATO NELLA MISURA DEL 15% AL FINE DI RENDERE COMPARABILE E COMPETITIVO L'ACQUISTO IN SEDE DI ESPROPRIAZIONE FORZATA RISPETTO ALL'ACQUISTO NEL LIBERO MERCATO E PERTANTO IL PIÙ PROBABILE VALORE ALLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI SUCCITATI RISULTA ESSERE: € 79.542,60 CHE, CON OPPORTUNI ARROTONDAMENTI:**

**A. II CESPITE HA UN VALORE DI € 80.000,00**



**12.B: STIMA SINTETICO COMPARATIVA**

**Dati de: osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del territorio:**

Risultato interrogazione: Anno: **2016** – Semestre **2**

**Provincia:** BELLUNO

**Comune:** TRICHIANA

**Fascia/zona:** Extraurbana/RURALE

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.** 0

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq.)		Sup. (L/N)	Valore Locazione (€/mq. x mese)		Sup. (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	700	900	L	2,2	3	L

I dati sopra riportati esprimono un valore medio di mercato a metro quadrato lordo compreso tra **700** e **900** €/mq.

**Determinazione del valore normale degli immobili residenziali**

*(Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della Legge 27 Dicembre 2006, n. 296 – Legge finanziaria 2007)*

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite all'atto di compravendita ed allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita:

**Valore normale unitario = Val OMI min. + (Val. OMI max. – Val. OMI min.) x k**

Val. OMI min. = 700 €/mq.

Val. OMI max. = 900 €/mq.

$K = (k1 + 3 \times k2) / 4 = 0.30$

K1 (taglio superficie) = 0

K2 (livello di piano) = 0.3

Valore normale unitario = 745 €/mq.



• **Dati de: borsino immobiliare:**

2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)
<b>565 €/mq</b>	<b>646 €/mq</b>	<b>727 €/mq</b>

**Coefficienti di differenziazione**

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche discostano da quelle tipiche della media.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti:

- 0.80** popolare in condizioni con travi in legno
- 1.05** posti auto pari al numero di unità immobiliari
- 0.98** senza citofono
- 0,96** persiane o scuri in condizioni scadente
- 0.98** finestratura con vetri ordinari
- 0.96** privo di impianto acqua calda
- 0.96** privo di riscaldamento
- 0.99** privo di aria condizionata
- 0.65** oltre i 55 anni

**Coefficiente globale unico**

$$0.80 \times 1.05 \times 0.98 \times 0.95 \times 0.98 \times 0.96 \times 0.96 \times 0.99 \times 0.65 = 0.4545$$

**Arrotondabile a 0.45**

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla prima valutazione di un probabile valore dell'unità.

Pertanto si ritiene di fare una media tra il valore di **745.00 €/mq.** e **565.00 €/mq** (desunto come abbiamo visto dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agazia del territorio) ottenendo un valore medio pari a: **655.00 €/mq**

A quest'ultimo valore possiamo applicare il coefficiente globale di differenziazione precedentemente calcolato e pari a **0.45**:

Considerando quindi tutto quanto sopra descritto e con particolare riferimento alle superfici commerciali rilevate il valore della proprietà può essere quantificato come segue:

$$655,00 \text{ Euro/mq.} \times 0.45 = \underline{294,75 \text{ €/mq}}$$

$$\text{TOTALE COMPLESSIVO} = \text{Valore unitario complessivo} \times \text{sup. commerciale} \\ = 294,75 \text{ €/mq.} \times 197 \text{ mq.}$$



= 58.065,75 € \*

\* SULLA SCORTA DEL VALORE DI MERCATO DETERMINATO COME SOPRA, IL PREZZO BASE D'ASTA DEL CESPITE, TENENDO CONTO DELLE DIFFERENZE ESISTENTI AL MOMENTO DELLA STIMA TRA LA VENDITA AL LIBERO MERCATO E LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE, APPLICANDO A QUESTO RIGUARDO UNA RIDUZIONE RISPETTO AL VALORE DI MERCATO NELLA MISURA DEL 15% AL FINE DI RENDERE COMPARABILE E COMPETITIVO L'ACQUISTO IN SEDE DI ESPROPRIAZIONE FORZATA RISPETTO ALL'ACQUISTO NEL LIBERO MERCATO E PERTANTO IL PIÙ PROBABILE VALORE ALLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI SUCCITATI RISULTA ESSERE: € 49.355,88 CHE, CON OPPORTUNI ARROTONDAMENTI:

### **B. II CESPITE HA UN VALORE DI € 49.000,00**

#### **12.C: STIMA SINTETICO COMPARATIVA**

Il valore al metro quadro, desunto, secondo un'indagine di mercato, è pari a 250,00 €/mq

#### **Coefficienti di differenziazione**

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche discostano da quelle tipiche della media. Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti:

- 0.95** caratteri ambientali - mediocri
- 0.80** stato di conservazione - mediocre
- 0.90** caratteri tecnologici - buoni
- 0.85** età da 10 a 20 anni

#### **Coefficiente globale unico**

**0.95 x 0.80 x 0.90 x 0.85 = 0.5814**

**Arrotondabile a 0.58**

Applicando il coefficiente globale unico al valore suddetto otteniamo:

**250,00 €/mq x 0.58 = 145,00 €/mq**

il valore della proprietà può essere quantificato come segue:

**TOTALE COMPLESSIVO = Valore unitario complessivo x sup. commerciale**  
**= 145,00 €/mq. x 1415 mq. = 205.175,00 mq.**

\* SULLA SCORTA DEL VALORE DI MERCATO DETERMINATO COME SOPRA, IL PREZZO BASE D'ASTA DEL CESPITE, TENENDO CONTO DELLE DIFFERENZE ESISTENTI AL MOMENTO DELLA STIMA TRA LA VENDITA AL LIBERO MERCATO E LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE, APPLICANDO A QUESTO RIGUARDO UNA RIDUZIONE RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



**NELLA MISURA DEL 15% AL FINE DI RENDERE COMPARABILE E COMPETITIVO L'ACQUISTO IN SEDE DI ESPROPRIAZIONE FORZATA RISPETTO ALL'ACQUISTO NEL LIBERO MERCATO E PERTANTO IL PIÙ PROBABILE VALORE ALLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI SUCCITATI RISULTA ESSERE: € 174.398,75 CHE, CON OPPORTUNI ARROTONDAMENTI:**

**C. II CESPITE HA UN VALORE DI € 174.000,00**

**12.D: STIMA SINTETICO COMPARATIVA**

**Dati de: osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del territorio:**

Risultato interrogazione: Anno: **2017** – Semestre **1**

**Provincia:** BELLUNO

**Comune:** TRICHIANA

**Fascia/zona:** Extraurbana/RURALE

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.** 0

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq.)			Valore Locazione (€/mq. x mese)		
		Min.	Max.	Sup. (L/N)	Min.	Max.	Sup. (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	700	900	L	2,2	3	L

I dati sopra riportati esprimono un valore medio di mercato a metro quadrato lordo compreso tra **700** e **900** €/mq.

**Determinazione del valore normale degli immobili residenziali**  
*(Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della Legge 27 Dicembre 2006, n. 296 – Legge finanziaria 2007)*

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite all'atto di compravendita ed allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita:

**Valore normale unitario = Val OMI min. + (Val. OMI max. – Val. OMI min.) x k**

**Val. OMI min. = 700 €/mq.**

**Val. OMI max. = 900 €/mq.**

**K = (k1 + 3 x k2) / 4 = 0.30**

**K1 (taglio superficie) = 0**

**K2 (livello di piano) = 0.3**

**Valore normale unitario = 745 €/mq.**





• **Dati de: borsino immobiliare:**

2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio) <b>565 €/mq</b>	FASCIA MEDIA  <b>646 €/mq</b>	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio) <b><u>727 €/mq</u></b>
--	--	---

**Coefficienti di differenziazione**

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche discostano da quelle tipiche della media.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti:

**0.95** popolare in condizioni normale

**0.98** non esiste parcheggio comune

**0.97** persiane o scuri

**0.98** finestratura con vetri ordinari

**0.85** età da 10 a 20 anni

**Coefficiente globale unico**

**0.95 x 0.98 x 0.97 x 0.98 x 0.85 = 0.7522**

**Arrotondabile a 0.75**

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla prima valutazione di un probabile valore dell'unità.

Pertanto si ritiene di fare una media tra il valore di **745.00 €/mq.** e **727.00 €/mq** (desunto come abbiamo visto dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio) ottenendo un valore medio pari a: **736,00 €/mq**

A quest'ultimo valore possiamo applicare il coefficiente globale di differenziazione precedentemente calcolato e pari a **0.75**:

Considerando quindi tutto quanto sopra descritto e con particolare riferimento alle superfici commerciali rilevate il valore della proprietà può essere quantificato come segue:

**736,00 Euro/mq. x 0.75 = 552,00 €/mq**

**TOTALE COMPLESSIVO = Valore unitario complessivo x sup. commerciale**  
**= 552,00 €/mq. x 50 mq. =**  
**= 27.600,00 mq.**

**\* SULLA SCORTA DEL VALORE DI MERCATO DETERMINATO COME SOPRA, IL PREZZO BASE D'ASTA DEL CESPITE, TENENDO CONTO DELLE DIFFERENZE ESISTENTI AL MOMENTO DELLA STIMA TRA LA VENDITA AL**



**LIBERO MERCATO E LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE, APPLICANDO A QUESTO RIGUARDO UNA RIDUZIONE RISPETTO AL VALORE DI MERCATO NELLA MISURA DEL 15% AL FINE DI RENDERE COMPARABILE E COMPETITIVO L'ACQUISTO IN SEDE DI ESPROPRIAZIONE FORZATA RISPETTO ALL'ACQUISTO NEL LIBERO MERCATO E PERTANTO IL PIÙ PROBABILE VALORE ALLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI SUCCITATI RISULTA ESSERE: € 23.460,00 CHE, CON OPPORTUNI ARROTONDAMENTI:**

**D. II CESPITE HA UN VALORE DI € 23.000,00**

**12.E: STIMA SINTETICO COMPARATIVA**

Ufficio del territorio di **BELLUNO**  
Valori Agricoli Medi della provincia  
Annualità 2017  
(All. 13)

La superficie commerciale equivale a quella catastale nominale, da visure:

- Il mappale **139** del foglio **22**, ha qualità **SEMINATIVO** stimato, secondo quanto pubblicato dall' Agenzia del Territorio per un valore agricolo di 26500 (€/Ha) = 2,65 (€/mq.). La superficie misura 440 mq. Sulla particella è collocato un capannone tunnel, mobile e sistemato senza bisogno di fondamenta, per il ricovero del foraggio, pertanto il suddetto valore non rispecchia il valore reale. Si adotterà pertanto un prezzo di un terreno **INCOLTO PRODUTTIVO** e pari a 0,47 (€/mq.).  
**VALORE = 440 x 0,47 = 206,80 €.**
- Il mappale **140** del foglio **22**, ha qualità **PRATO**, stimato, secondo quanto pubblicato dall' Agenzia del Territorio per un valore agricolo di 20500 (€/Ha) = 2,05 (€/mq.). La superficie misura 560 mq. Non essendo il valore suddetto applicabile, in quanto il terreno, non è produttivo per l'attività agricola, bensì può essere comparato con **INCOLTO PRODUTTIVO** della stessa zona, del valore di 0,47 €/mq.)  
**VALORE = 560 x 0,47 = 263,20 €.**
- Il mappale **150** del foglio **22**, ha qualità **SEMINATIVO**, stimato, secondo quanto pubblicato dall' Agenzia del Territorio per un valore agricolo di 26500 (€/Ha) = 2,65 (€/mq.). La superficie misura 370 mq. Non essendo il valore suddetto applicabile, in quanto il terreno, non è produttivo per l'attività agricola, bensì può essere comparato con **INCOLTO PRODUTTIVO** della stessa zona, del valore di 0,47 €/mq.)  
**VALORE = 370 x 0,47 = 173,90 €.**
- Il mappale **75** del foglio **22**, ha qualità **PRATO**, stimato, secondo quanto pubblicato dall' Agenzia del Territorio per un valore agricolo di 20500 (€/Ha) = 2,05 (€/mq.). La superficie misura 2580 mq.



Non essendo il valore suddetto applicabile, in quanto il terreno, non è produttivo per l'attività agricola, bensì può essere comparato con **INCOLTO PRODUTTIVO** della stessa zona, del valore di 0,47 €/mq.)

**VALORE = 2580 x 0,47 = 1212,60 €.**

Il mappale **85** del foglio **22**, ha qualità **PRATO**, stimato, secondo quanto pubblicato dall' Agenzia del Territorio per un valore agricolo di 20500 (€/Ha) = 2,05 (€/mq.). La superficie misura 1360 mq.

Non essendo il valore suddetto applicabile, in quanto il terreno, non è produttivo per l'attività agricola, bensì può essere comparato con **INCOLTO PRODUTTIVO** della stessa zona, del valore di 0,47 €/mq.)

**VALORE = 1360 x 0,47 = 639,20 €.**

Il mappale **152** del foglio **22**, ha qualità **PRATO**, stimato, secondo quanto pubblicato dall' Agenzia del Territorio per un valore agricolo di 20500 (€/Ha) = 2,05 (€/mq.). La superficie misura 4670 mq.

Non essendo il valore suddetto applicabile, in quanto il terreno, non è produttivo per l'attività agricola, bensì può essere comparato con **INCOLTO PRODUTTIVO** della stessa zona, del valore di 0,47 €/mq.)

**VALORE = 4670 x 0,47 = 2194,90 €.**

- Il mappale **233** del foglio **22**, ha qualità **PRATO**, stimato, secondo quanto pubblicato dall' Agenzia del Territorio per un valore agricolo di 20500 (€/Ha) = 2,05 (€/mq.). La superficie misura 560 mq. Non essendo il valore suddetto applicabile, in quanto il terreno, non è produttivo per l'attività agricola, bensì può essere comparato con **INCOLTO PRODUTTIVO** della stessa zona, del valore di 0,47 €/mq.)  
**VALORE = 830 x 0,47 = 390,10 €.**
- Il mappale **67** del foglio **23**, ha qualità **SEMINATIVO**, stimato, secondo quanto pubblicato dall' Agenzia del Territorio per un valore agricolo di 26500 (€/Ha) = 2,65 (€/mq.). La superficie misura 2120 mq.; il valore è stato comparato a quello di PRATO e pari a 2,05 (€/mq.).  
**VALORE = 2120 x 2,05 = 4346,00 €.**
- Il mappale **73** del foglio **23**, ha qualità **PRATO**, ma in seguito al sopralluogo lo stesso, per 2 /3 della superficie, può essere considerato qualità **INCOLTO STERILE (All. 27)**. Secondo quanto pubblicato dall' Agenzia del Territorio per un valore agricolo di 20500 (€/Ha) = 2,05 (€/mq.) e di 750 (€/Ha)  
La superficie misura 15790 mq.:  
**VALORE = 10526 x 0,075 + 5264 x 2,05 = 11.580,65 €.**
- Il mappale **106** del foglio **23**, ha qualità **PRATO, (All. 27)** stimato, secondo quanto pubblicato dall' Agenzia del Territorio per un valore agricolo di 20500 (€/Ha) = 2,05 (€/mq.). La superficie misura 17880 mq.:  
**VALORE = 17880 x 2,05 = 36.654,00 €.**
- Il mappale **112** del foglio **23**, ha qualità **PRATO, (All. 27)** stimato, secondo quanto pubblicato dall' Agenzia del Territorio per un valore agricolo di 20500 (€/Ha) = 2,05 (€/mq.). La superficie misura 20 mq.:



**VALORE = 20 x 2,05 = 41,00 €.**

- Il mappale **127** del foglio **23**, ha qualità **area urbana**, come consistenza e tipologia associabile ai vicini terreni di qualità **PRATO** e stimato, secondo quanto pubblicato dall' Agenzia del Territorio, per un valore agricolo di 20500 (€/Ha) = 2,05 (€/mq.). La superficie misura 150 mq.:  
**VALORE = 150 x 2,05 = 512,50 €.**

<sup>1</sup> I terreni di qualità SEMINATIVO sono stati stimati come qualità PRATO in base all'utilizzo che ne viene fatto.

**TOTALE COMPLESSIVO = € 58.244,85**

**\* SULLA SCORTA DEL VALORE DI MERCATO DETERMINATO COME SOPRA, IL PREZZO BASE D'ASTA DEL CESPITE, TENENDO CONTO DELLE DIFFERENZE ESISTENTI AL MOMENTO DELLA STIMA TRA LA VENDITA AL LIBERO MERCATO E LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE, APPLICANDO A QUESTO RIGUARDO UNA RIDUZIONE RISPETTO AL VALORE DI MERCATO NELLA MISURA DEL 15% AL FINE DI RENDERE COMPARABILE E COMPETITIVO L'ACQUISTO IN SEDE DI ESPROPRIAZIONE FORZATA RISPETTO ALL'ACQUISTO NEL LIBERO MERCATO E PERTANTO IL PIÙ PROBABILE VALORE ALLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI SUCCITATI RISULTA ESSERE: € 49.508,12 CHE, CON OPPORTUNI ARROTONDAMENTI:**

**E . I CESPITI HANNO UN VALORE DI € 50.000,00**

## **12.F: STIMA SINTETICO COMPARATIVA**

Il valore al metro quadro, desunto, secondo un'indagine di mercato, è pari a **250,00 €/mq**

### **Coefficienti di differenziazione**

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche discostano da quelle tipiche della media.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti:

**0.95** caratteri ambientali - mediocri

**0.80** stato di conservazione - mediocre

**0.65** oltre i 55 anni

### **Coefficiente globale unico**

**0.95 x 0.80 x 0.65 = 0.494**

**Arrotondabile a 0.49**

Applicando il coefficiente globale unico al valore suddetto otteniamo:

**250,00 €/mq x 0.49 = 123,50 €/mq**



il valore della proprietà può essere quantificato come segue:

**TOTALE COMPLESSIVO = Valore unitario complessivo x sup. commerciale**  
**= 123,50 €/mq. x 116 mq. = 14.326,00 mq.**

**\* SULLA SCORTA DEL VALORE DI MERCATO DETERMINATO COME SOPRA, IL PREZZO BASE D'ASTA DEL CESPITE, TENENDO CONTO DELLE DIFFERENZE ESISTENTI AL MOMENTO DELLA STIMA TRA LA VENDITA AL LIBERO MERCATO E LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE, APPLICANDO A QUESTO RIGUARDO UNA RIDUZIONE RISPETTO AL VALORE DI MERCATO NELLA MISURA DEL 15% AL FINE DI RENDERE COMPARABILE E COMPETITIVO L'ACQUISTO IN SEDE DI ESPROPRIAZIONE FORZATA RISPETTO ALL'ACQUISTO NEL LIBERO MERCATO E PERTANTO IL PIÙ PROBABILE VALORE ALLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI SUCCITATI RISULTA ESSERE: € 12.177,10 CHE, CON OPPORTUNI ARROTONDAMENTI:**

**F . II CESPITE HA UN VALORE DI € 12.000,00**

I BENI (identificati alle lettere A, B, C, D, E, F)  
OGGETTO DI PIGNORAMENTO  
HANNO UN VALORE COMPLESSIVO CHE ASSOMMA A  
**€ 388.000,00**

**QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.**

Con la morte dell'usufruttuario:

•

Si è verificato il consolidamento dell'usufrutto sui terreni così distinti al N.C.T. del Comune di Trichiana (BL):

- foglio **22**; mappale **150**; qualità **SEM**; classe **3**; superficie **370 mq.**
- foglio **22**; mappale **75**; qualità **PRA**; classe **3**; superficie **2580 mq.**
- foglio **22**; mappale **85**; qualità **PRA**; classe **3**; superficie **1360 mq.**
- foglio **22**; mappale **152**; qualità **PRA**; classe **5**; superficie **4670 mq.**

La quota oggetto di stima e di vendita è la piena proprietà dei beni sopra elencati.



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

Si certifica che dai registri degli atti di matrimonio esistenti  
**ANNO 1973 PARTE II SERIE B NUMERO 20**  
Risulta che: **il giorno 7 del mese di ottobre dell'anno  
millenovecentosettantatrè nel Comune di Belluno sono stati uniti in  
matrimonio:**

***Atto n. 58 parte I serie A***

e

***Atto n. 478 parte I serie A***

**In regime di comunione legale dei beni.**

***(All. 14)***

Castellavazzo 28.02.2023

Il C.T.U.  
arch. Daniele Feltrin





