

TRIBUNALE CIVILE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 24 /2021

Promosso da:

Contro:

RELAZIONE LOTTO 1/10

INDICE:

LOTTO 1/10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
PREMESSA	3
RISPOSTA AI QUESITI	3
1-1 - identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento.....	3
1-2 – descrizione degli edifici	5
1-2.1 – descrizione del lotto 1	5
1-3 – identificazione catastale dei beni pignorati.....	6
1-3.2 –corrispondenza tra identificativi beni pignorati e identificazione catastale.....	6
1-3.3 - regolarità catastale	6
1-5 – ricostruzione atti di provenienza.....	6
1-6 - regolarità urbanistico-edilizia	7
1-7 – stato di possesso e occupazione.....	7
1-8– vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –.....	7
1-9 – Verifica della demanialità del suolo.....	8
1-10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.....	8
1-11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.....	8
1-12 – Valutazione e stima dei beni.....	8
1-13 – valutazione della quota	9
1-14 – stato civile e regime patrimoniale	9



LOTTO 1/10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n° 24/2021

Promossa da

Promosso da:

Contro:

Diritto (cfr pag.3): proprietà per 1/1

Bene (cfr pag. 5): appartamento in condominio

Ubicazione (cfr pag. 5): Via Mas 13 - Cesiomaggiore

Stato (cfr pag. 5): buono

Dati Catastali attuali (cfr pag.6): Fg. 37 mappali 1067 sub 18, sub 15 e sub 12

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 6): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.7): regolare

Valore di stima (cfr pag. 10): 100'225,00

Valore mutuo (cfr pag./all.):-----

Vendibilità (cfr pag. 9): buona

Pubblicità (cfr pag.): -----

Occupazione (cfr pag.7): occupato

Titolo di occupazione (cfr pag. 7): contratto locazione registrato

Oneri (cfr pag.): -----

APE (cfr pag.): Scaduto – nuova APE in corso di predisposizione

Problemi (cfr pag.8): si evidenzia quanto riportato a pagina 8 punto 10



PREMESSA

A seguito del mandato conferitomi quale Esperto Stimatore dal G.E. dott. Federico MONTALTO, il sottoscritto geom. Paolo PERIN ha provveduto ad espletare l'incarico in relazione ai quesiti posti nel seguente modo:

RISPOSTA AI QUESITI

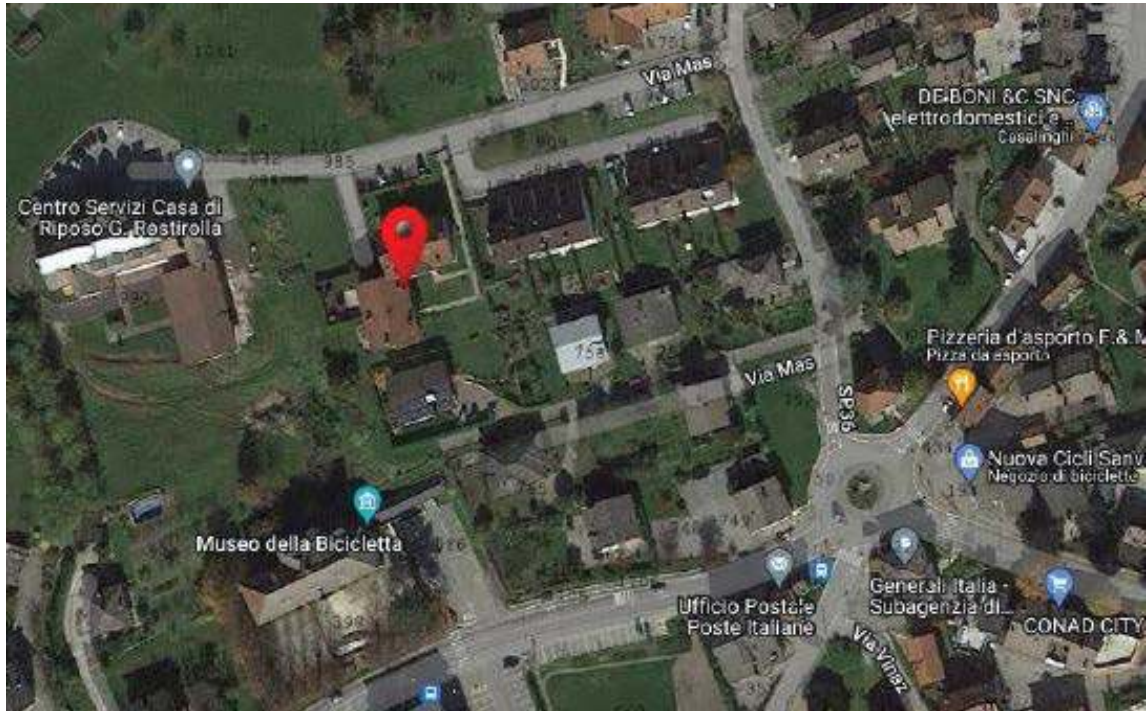
1-1 - identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

Con la formalità trascritta ai nn 3374/2828 in data 23.03.2021 risulta pignorata la piena proprietà degli immobili siti in Comune Cesiomaggiore così censiti:

n.p.	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
1	37	1067	12	Cat.F/1		521 m2
2	37	1067	13	Cat.C/6	2	19 m2
3	37	1067	14	Cat.C/6	2	17 m2
4	37	1067	15	Cat.C/6	2	30 m2
5	37	1067	16	Cat.C/6	2	19 m2
6	37	1067	17	Cat.C/6	2	21 m2
7	37	1067	18	Cat.A/2	3	7 vani
8	37	1067	19	Cat.A/2	3	6 vani
9	37	1067	20	Cat.A/2	3	4,5 vani
10	37	1067	21	Cat.A/2	3	3,5 vani
11	37	1067	22	Cat.A/2	3	4,5 vani
12	37	1067	23	Cat.C/6	2	21 m2
13	37	1067	24	Cat.C/6	2	19 m2
14	37	1067	25	Cat.C/6	2	30 m2
15	37	1067	26	Cat.C/6	2	18 m2
16	37	1067	27	Cat.C/6	2	19 m2
17	37	1067	28	Cat.A/2	3	6 vani
18	37	1067	29	Cat.A/2	3	7 vani
19	37	1067	30	Cat.A/2	3	4,5 vani
20	37	1067	31	Cat.A/2	3	3,5 vani
21	37	1067	32	Cat.A/2	3	4,5 vani

Gli stessi sono situati in prossimità del capoluogo. La precisa collocazione è desumibile dall'immagine sottostante ove la mappa catastale è sovrapposta all'immagine satellitare del luogo





La collocazione delle uu.ii. nel contesto edilizio è desumibile dalla sovrapposizione della mappa con la stessa immagine satellitare che segue (aree evidenziate in giallo)



1-2 – descrizione degli edifici

Trattasi di due corpi di fabbrica tra loro adiacenti ciascuno composta da cinque appartamenti distribuiti su due piani fuori terra con accesso da corridoi e scale condominiali, siti a margine del centro di Cesiomaggiore. Presentano murature in cls a piano interrato e in laterizio ai piani fuori terra, primo orizzontamento a predalle, in laterocemento quelli fuori terra e la copertura che presenta manto in tegole di cemento. Le strutture, di recente realizzazione (fine lavori 2004), si presentano in più che buono stato di finitura e manutenzione. A piano interrato trovano collocazione le autorimesse e le cantine mentre l'area scoperta è parte a verde, parte a viabilità pedonale e parte a parcheggio.



Foto edificio

1-2.1 – descrizione del lotto 1

Intera quota di:

Appartamento al piano terra con garage e cantina di pertinenza al piano sottostrada in Cesiomaggiore (BL) -Via Mas, civico n. 13/D int.1/A così censito:

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	18	Cat.A/2	3	7 vani	Euro: 524,20
37	1067	15	Cat.C/6	2	30 m2	Euro: 24,79

Quota di 122,71 millesimi di

area urbana così censita

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	12	Cat. F/1	----	521m2	-----

con la quota di $102,63+20,08 = 122,71$ millesimi sull'area sub 12 e sulle parti comuni al



condominio e sui B.C.N.C. come da elaborato planimetrico allegato.

Appartamento a piano terra con ingresso da corridoio con condominiale composto da, soggiorno, cucina, disimpegno, terrazzino, tre camere, due bagni, cantina a piano interrato e scoperto esclusivo di mq. 144 con accesso diretto dall'u.i., munito di impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori lamellari in acciaio.

Presenta serramenti in legno di conifera con vetrocamera, avvolgibili in pvc, impianto elettrico ed idrosanitario nella norma, con finiture di discreto livello ovvero pavimenti e rivestimenti in ceramica nei bagni e in cucina, in prefinito flottante negli altri ambienti, dotazione standard di apparecchi sanitari. Completano la dotazione del lotto l'autorimessa a piano interrato. Il tutto per le superfici commerciali di mq. 103 per l'alloggio e mq. 32 per l'autorimessa.

1-3 – identificazione catastale dei beni pignorati

Gli immobili oggetto di pignoramento compresi nel presente lotto sono così allibrati all'Agenzia del Territorio di Belluno:

COMUNE DI CESIOMAGGIORE

Ditta:

[REDACTED] prop. per 1/1

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	18	Cat.A/2		3 7 vani	Euro: 524,20
37	1067	15	Cat.C/6		2 30 m2	Euro: 24,79
37	1067	12	Cat. F/1	----	521m2	-----

Costituzione del 01/04/2004 protocollo n. BL0040739

Con le parti comuni e le pertinenze come definite dall'e.p.

1-3.2 – corrispondenza tra identificativi beni pignorati e identificazione catastale

Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali indicati nell'istanza di vendita, nel pignoramento e quelli catastali.

1-3.3 - regolarità catastale

Le uu.ii. de qua sono conformi alle risultanze catastali per cui può essere attestata la regolarità catastale- fiscale degli immobili pignorati

1-5 – ricostruzione atti di provenienza.

- All'esecutata gli ii.uu. de qua sono pervenuti in proprietà per atto di scissione parziale a favore della società beneficiaria originata dalla scissione del 22/07/2005 notaio FIORELLA



FRANCESCON di BELLUNO rep 37331 trascritto il 27/07/2005 ai n. 10128/7350 da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- Alla [REDACTED] il terreno su cui insiste il fabbricato era pervenuto in proprietà per atto di vendita del 06/11/1980 notaio Rienzi Colò di Feltre rep 18715 trascritto il 05/12/1980 ai n. 9720/8721 da CONZ Diomira nata a CESIOMAGGIORE il 19/08/1907

1-6 - regolarità urbanistico-edilizia

Dall'archivio dell'U.T.C. si desume che l'attuale configurazione del fabbricato è legittimata dal permesso di costruire n. 103/1996 a cui sono seguite le varianti legittimate da D.I.A. n. 10/2004. L'agibilità relativa alle uu.ii. pignorate è intervenuta con certificazione del 16.04.2004. Il fabbricato è conforme ai titoli edilizi legittimanti

1-7 – stato di possesso e occupazione.

Occupato dal Sig. Valavicarski Mirsad con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2004, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 26/07/2004, al n. 100096 - serie 3, Canone annuo Euro 4.800,00

1-8– vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –

1-8.a - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Nulla da rilevare.

1-8.b– Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

1.8.b.1- Iscrizioni ipotecarie:

1 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 8774/1496 in data 24/07/2009 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

2 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 8774 /1497 in data 24/07/2009 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

3 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta ai nn. 10531/1264 in data 10/11/2014 - decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI VICENZA in data 27/10/2014 rep 4279

1-8.b.2- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto ai nn. 3374 /2828 in data 23/03/2021

1-8.b.3- Difformità catastali:

Nulla da rilevare



1-8.b.4- Difformità urbanistico-edilizie:

Nulla da rilevare.

1-9 – Verifica della demanialità del suolo.

Quanto riscontrabile con le verifiche ipocatastali svolte nel corso delle operazioni escludono la demanialità o l'appartenenza a beni civici o proprietà collettive del suolo ove insiste l'edificio condominiale.

1-10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.

I beni pignorati sono stati realizzati nell'ambito di un programma E.R.P. (realizzazione alloggi destinati alla locazione - Provvedimento Consiglio Regionale n. 1093/1995) con relativa corresponsione al costruttore di contributo pubblico regionale ed esonero dal pagamento al comune degli oneri relativi al costo di costruzione. Il quadro normativo che regola tale attività prevede il coinvolgimento degli enti finanziatori nella procedura al fine dell'eventuale recupero delle agevolazioni concesse e dei contributi erogati. Vedasi sul punto quanto disposto all' art. 1 commi 376, 377, 378, 379 legge n. 178/2020.

1-11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.

1-11.1 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

L'importo annuo della gestione ordinaria a carico della proprietà viene stimato in € 500,00

1-11.2 - spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Nulla da evidenziare

1-11.3- spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data odierna

Nulla da evidenziare

1-11.4 - procedimenti in corso

Alla data attuale non risultano procedimenti in corso

1-12 – Valutazione e stima dei beni.

Per determinare il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, si è fatto riferimento ai dati OMI del secondo semestre 2021 (ultimi disponibili) considerando l'u.i. de qua in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Posto che l' OMI indica un range di valori compreso tra 750 e 950 €/mq (abitazione) e 297 e 420 €/mq (box auto) per immobili da considerarsi ordinari nella zona e che l'immobile in



questione è per le sue condizioni intrinseche da considerarsi senz'altro ordinario, si ritiene di indicare, in ragione delle caratteristiche e dello stato di occupazione delle u.i. de qua, il valore unitario pari ad € 855,00/mq per l'alloggio ed €380,00/mq per il box auto, valori che ricomprendono la quota relativa alle parti comuni.

1-12.1 - Valutazione e stima Lotto1.

Come si è già evidenziato al punto 4.1 -, la superficie commerciale dell'alloggio è di mq. 103,00 e quella del box auto è di mq. 32,00 per cui il valore riferito all'attualità è pari a mq 103,00 x € 855,000 /mq + mq. 32,00 x €380,00/mq = € 100'225,00 (centomiladuecentoventicinque/00).

1-12.1.1- prezzo base d'asta proposto

Si è determinato il p.p.v.m. in €100'255,00.

Come richiesto, al fine di considerare le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20%..

La commerciabilità è buona.

Si propone quindi un prezzo a base d'asta di:

€ 80'000,00 (euro ottantamila/00)

1-13 – valutazione della quota .

L'esecutata risulta proprietaria per l'intera quota delle uu.ii. pignorate.

1-14 – stato civile e regime patrimoniale .

Non essendo l'esecutata una persona fisica, non ricorre il caso .

***** **

A disposizione per eventuali chiarimenti.

Belluno, 12 giugno 2022

l'esperto stimatore Geometra Paolo Perin



Allegati: vedasi fascicolo separato



TRIBUNALE CIVILE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 24 /2021

Promosso da:

Contro:

G.E.: Dott. F. MONTALTO STIMATORE: Geom. Paolo PERIN

RELAZIONE LOTTO 2/10

INDICE:

LOTTO 2/10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
PREMESSA	3
RISPOSTA AI QUESITI	3
2-1.1 - identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento.....	3
2-1.2 – descrizione degli edifici	5
2-1.2.1 – descrizione del lotto 1	5
2-1.3 – identificazione catastale dei beni pignorati.....	6
2-1.3.2 –corrispondenza tra identificativi beni pignorati e identificazione catastale....	6
2-1.3.3 - regolarità catastale	6
2-1.5 – ricostruzione atti di provenienza.....	6
2-1.6 - regolarità urbanistico-edilizia.....	7
2-1.7 – stato di possesso e occupazione.....	7
2-1.8– vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –.....	7
2-1.9 – Verifica della demanialità del suolo.	8
2-1.10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.	8
2-1.11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.....	8
2-1.12 – Valutazione e stima dei beni.....	8
2-1.13 – valutazione della quota	9
2-1.14 – stato civile e regime patrimoniale	9



LOTTO 2/10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n° 24/2021

Promossa da

Promosso da:

Contro:

Diritto (cfr pag.3): proprietà per 1/1

Bene (cfr pag. 5): appartamento in condominio

Ubicazione (cfr pag. 5): Via Mas 13 - Cesiomaggiore

Stato (cfr pag. 5): buono

Dati Catastali attuali (cfr pag.6): Fg. 37 mappali 1067 sub 19, sub 13 e sub 12

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 6): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.7): regolare

Valore di stima (cfr pag. 10): 89' 110,00

Valore mutuo (cfr pag./all.):-----

Vendibilità (cfr pag. 9): buona

Pubblicità (cfr pag.): -----

Occupazione (cfr pag.7): occupato

Titolo di occupazione (cfr pag. 7): contratto locazione registrato

Oneri (cfr pag.): -----

APE (cfr pag.): Scaduto – nuova APE in corso di predisposizione

Problemi (cfr pag.8): si evidenzia quanto riportato a pagina 8 punto 10



PREMESSA

A seguito del mandato conferitomi quale Esperto Stimatore dal G.E. dott. Federico MONTALTO, il sottoscritto geom. Paolo PERIN ha provveduto ad espletare l'incarico in relazione ai quesiti posti nel seguente modo:

RISPOSTA AI QUESITI

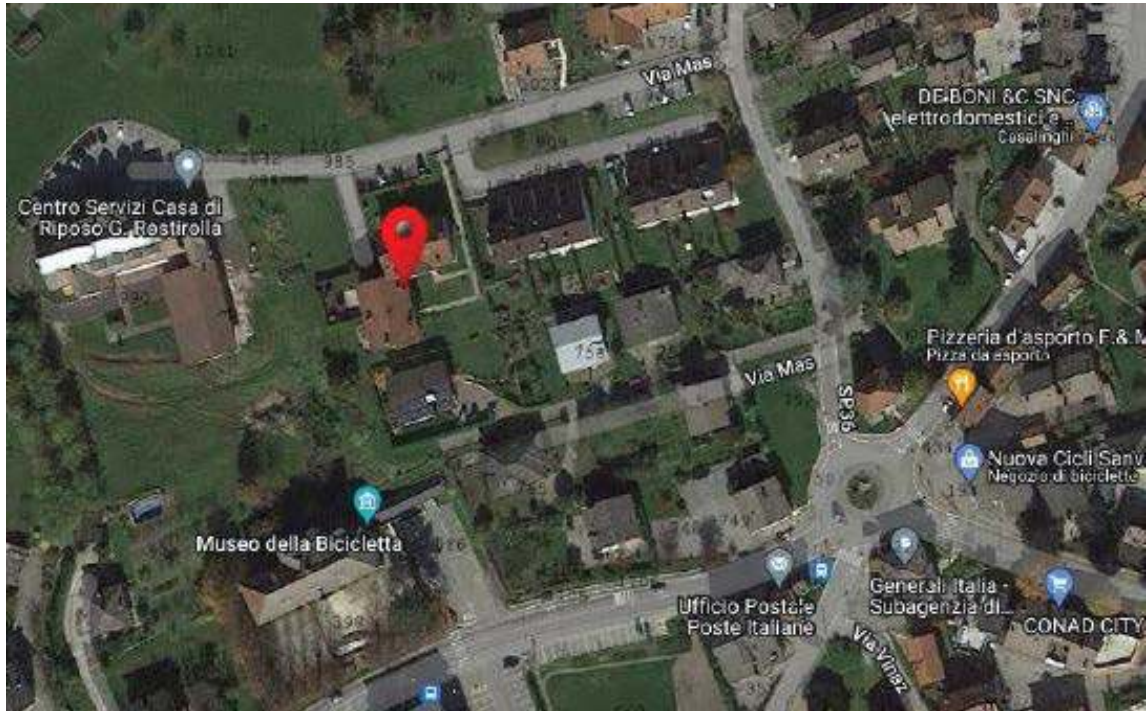
2-1.1 - identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

Con la formalità trascritta ai nn 3374/2828 in data 23.03.2021 risulta pignorata la piena proprietà degli immobili siti in Comune Cesiomaggiore così censiti:

n.p.	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
1	37	1067	12	Cat.F/1		521 m ²
2	37	1067	13	Cat.C/6	2	19 m²
3	37	1067	14	Cat.C/6	2	17 m ²
4	37	1067	15	Cat.C/6	2	30 m ²
5	37	1067	16	Cat.C/6	2	19 m ²
6	37	1067	17	Cat.C/6	2	21 m ²
7	37	1067	18	Cat.A/2	3	7 vani
8	37	1067	19	Cat.A/2	3	6 vani
9	37	1067	20	Cat.A/2	3	4,5 vani
10	37	1067	21	Cat.A/2	3	3,5 vani
11	37	1067	22	Cat.A/2	3	4,5 vani
12	37	1067	23	Cat.C/6	2	21 m ²
13	37	1067	24	Cat.C/6	2	19 m ²
14	37	1067	25	Cat.C/6	2	30 m ²
15	37	1067	26	Cat.C/6	2	18 m ²
16	37	1067	27	Cat.C/6	2	19 m ²
17	37	1067	28	Cat.A/2	3	6 vani
18	37	1067	29	Cat.A/2	3	7 vani
19	37	1067	30	Cat.A/2	3	4,5 vani
20	37	1067	31	Cat.A/2	3	3,5 vani
21	37	1067	32	Cat.A/2	3	4,5 vani

Gli stessi sono situati in prossimità del capoluogo. La precisa collocazione è desumibile dall'immagine sottostante ove la mappa catastale è sovrapposta all'immagine satellitare del luogo





La collocazione delle uu.ii. nel contesto edilizio è desumibile dalla sovrapposizione della mappa con la stessa immagine satellitare che segue (aree evidenziate in giallo)



2-1.2 – descrizione degli edifici

Trattasi di due corpi di fabbrica tra loro adiacenti ciascuno composta da cinque appartamenti distribuiti su due piani fuori terra con accesso da corridoi e scale condominiali, siti a margine del centro di Cesiomaggiore. Presentano murature in cls a piano interrato e in laterizio ai piani fuori terra, primo orizzontamento a predalle, in laterocemento quelli fuori terra e la copertura che presenta manto in tegole di cemento. Le strutture, di recente realizzazione (fine lavori 2004), si presentano in più che buono stato di finitura e manutenzione. A piano interrato trovano collocazione le autorimesse e le cantine mentre l'area scoperta è parte a verde, parte a viabilità pedonale e parte a parcheggio.



Foto edificio

2-1.2.1 – descrizione del lotto 1

Intera quota di:

Appartamento al piano terra con garage e cantina di pertinenza al piano sottostrada in Cesiomaggiore (BL) -Via Mas, civico n .13/D int.2/A così censito:

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	19	Cat.A/2	3	6 vani	Euro: 449,32
37	1067	13	Cat.C/6	2	19 m2	Euro: 15,70

Quota di 110,91 millesimi di

area urbana così censita

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	12	Cat. F/1	----	521m2 5	-----



- All'esecutata gli ii.uu. de qua sono pervenuti in proprietà per atto di scissione parziale a favore della società beneficiaria originata dalla scissione del 22/07/2005 notaio FIORELLA FRANCESCON di BELLUNO rep 37331 trascritto il 27/07/2005 ai n. 10128/7350 da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- Alla [REDACTED] terreno su cui insiste il fabbricato era pervenuto in proprietà per atto di vendita del 06/11/1980 notaio Rienzi Colò di Feltre rep 18715 trascritto il 05/12/1980 ai n. 9720/8721 da CONZ Diomira nata a CESIOMAGGIORE il 19/08/1907

2-1.6 - regolarità urbanistico-edilizia

Dall'archivio dell'U.T.C. si desume che l'attuale configurazione del fabbricato è legittimata dal permesso di costruire n. 103/1996 a cui sono seguite le varianti legittimate da D.I.A. n. 10/2004. L'agibilità relativa alle uu.ii. pignorate è intervenuta con certificazione del 16.04.2004. Il fabbricato è conforme ai titoli edilizi legittimanti

2-1.7 – stato di possesso e occupazione.

Occupato dal Sig. Zckiri Ilmija con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2004, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 26/07/2004, al n. 100104 - serie 3, Canone annuo Euro 4.200,00

2-1.8– vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –

2-1.8.a - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Nulla da rilevare.

2-1.8.b– Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

1.8.b.1- Iscrizioni ipotecarie:

- 1 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 8774/1496 in data 24/07/2009 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
- 2 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 8774 /1497 in data el 24/07/2009 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
- 3 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta ai nn. 10531/1264 in data 10/11/2014 - decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI VICENZA in data 27/10/2014 rep 4279

2-1.8.b.2- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto ai nn. 3374 /2828 in data 23/03/2021



2-1.8.b.3- Difformità catastali:

Nulla da rilevare

2-1.8.b.4- Difformità urbanistico-edilizie:

Nulla da rilevare.

2-1.9 – Verifica della demanialità del suolo.

Quanto riscontrabile con le verifiche ipocatastali svolte nel corso delle operazioni escludono la demanialità o l'appartenenza a beni civici o proprietà collettive del suolo ove insiste l'edificio condominiale.

2-1.10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.

I beni pignorati sono stati realizzati nell'ambito di un programma E.R.P. (realizzazione alloggi destinati alla locazione - Provvedimento Consiglio Regionale n. 1093/1995) con relativa corresponsione al costruttore di contributo pubblico regionale ed esonero dal pagamento al comune degli oneri relativi al costo di costruzione. Il quadro normativo che regola tale attività prevede il coinvolgimento degli enti finanziatori nella procedura al fine dell'eventuale recupero delle agevolazioni concesse e dei contributi erogati. Vedasi sul punto quanto disposto all' art. 1 commi 376, 377, 378, 379 legge n. 178/2020.

2-1.11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.

2-1.11.1 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

L'importo annuo della gestione ordinaria a carico della proprietà viene stimato in € 500,00

2-1.11.2 - spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Nulla da evidenziare

2-1.11.3- spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data odierna

Nulla da evidenziare

2-1.11.4 - procedimenti in corso

Alla data attuale non risultano procedimenti in corso

2-1.12 – Valutazione e stima dei beni.

Per determinare il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, si è fatto riferimento ai dati OMI del secondo semestre 2021 (ultimi disponibili) considerando l'u.i. de qua in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



Posto che l' OMI indica un range di valori compreso tra 750 e 950 €/mq (abitazione) e 297 e 420 €/mq (box auto) per immobili da considerarsi ordinari nella zona e che l'immobile in questione è per le sue condizioni intrinseche da considerarsi senzaltro ordinario, si ritiene di indicare, in ragione delle caratteristiche e dello stato di occupazione delle u.i. de qua, il valore unitario pari ad € 855,00/mq per l'alloggio ed €380,00/mq per il box auto, valori che ricomprendono la quota relativa alle parti comuni.

2-1.12.1 - Valutazione e stima Lotto2.

Come si è già evidenziato al punto 4.1 -, la superficie commerciale dell'alloggio è di mq. 94,00 e quella del box auto è di mq. 32,00 per cui il valore riferito all'attualità è pari a mq 103,00 x € 855,000 /mq + mq. 23,00 x €380,00/mq = € 89'110,00 (ottantanovemilacentodieci/00).

2-1.12.1.1- prezzo base d'asta proposto

Si è determinato il p.p.v.m. in €89'110,00.

Come richiesto, al fine di considerare le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20%..

La commerciabilità è buona.

Si propone quindi un prezzo a base d'asta di:

€ 71'000,00 (euro settantunomila/00)

2-1.13 – valutazione della quota .

L'esecutata risulta proprietaria per l'intera quota delle uu.ii. pignorate.

2-1.14 – stato civile e regime patrimoniale .

Non essendo l'esecutata una persona fisica, non ricorre il caso .

***** *** *****

A disposizione per eventuali chiarimenti.

Belluno,12 giugno 2022

l'esperto stimatore Geometra Paolo Perin



Allegati: vedasi fascicolo separato



TRIBUNALE CIVILE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 24 /2021

Promosso da:

[REDACTED]

Contro:

G.E.: Dott. F. MONTALTO STIMATORE: Geom. Paolo PERIN

RELAZIONE LOTTO 3/10

INDICE:

LOTTO 3/10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
PREMESSA	3
RISPOSTA AI QUESITI	3
3-1 - identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento.....	3
3-2 – descrizione degli edifici	5
3-2.1 – descrizione del lotto 3	5
3-3 – identificazione catastale dei beni pignorati.....	6
3-3.2 –corrispondenza tra identificativi beni pignorati e identificazione catastale.....	6
3-3.3 - regolarità catastale	6
3-5 – ricostruzione atti di provenienza.....	6
3-6 - regolarità urbanistico-edilizia	7
3-7 – stato di possesso e occupazione.....	7
3-8– vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –.....	7
3-9 – Verifica della demanialità del suolo.....	8
3-10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.....	8
3-11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.....	8
3-12 – Valutazione e stima dei beni.....	8
3-13 – valutazione della quota	9
3-14 – stato civile e regime patrimoniale	9



LOTTO 3/10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n° 24/2021

Promossa da

Promosso da:

Contro:

Diritto (cfr pag.3): proprietà per 1/1

Bene (cfr pag. 5): appartamento in condominio

Ubicazione (cfr pag. 5): Via Mas 13 - Cesiomaggiore

Stato (cfr pag. 5): buono

Dati Catastali attuali (cfr pag.6): Fg. 37 mappali 1067 sub 24, sub 14 e sub 12

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 6): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.7): regolare

Valore di stima (cfr pag. 10): 92'245,00

Valore mutuo (cfr pag./all.):-----

Vendibilità (cfr pag. 9): buona

Pubblicità (cfr pag.): -----

Occupazione (cfr pag.7): occupato

Titolo di occupazione (cfr pag. 7): contratto locazione registrato

Oneri (cfr pag.): -----

APE (cfr pag.): Scaduto – nuova APE in corso di predisposizione

Problemi (cfr pag.8): si evidenzia quanto riportato a pagina 8 punto 10



PREMESSA

A seguito del mandato conferitomi quale Esperto Stimatore dal G.E. dott. Federico MONTALTO, il sottoscritto geom. Paolo PERIN ha provveduto ad espletare l'incarico in relazione ai quesiti posti nel seguente modo:

RISPOSTA AI QUESITI

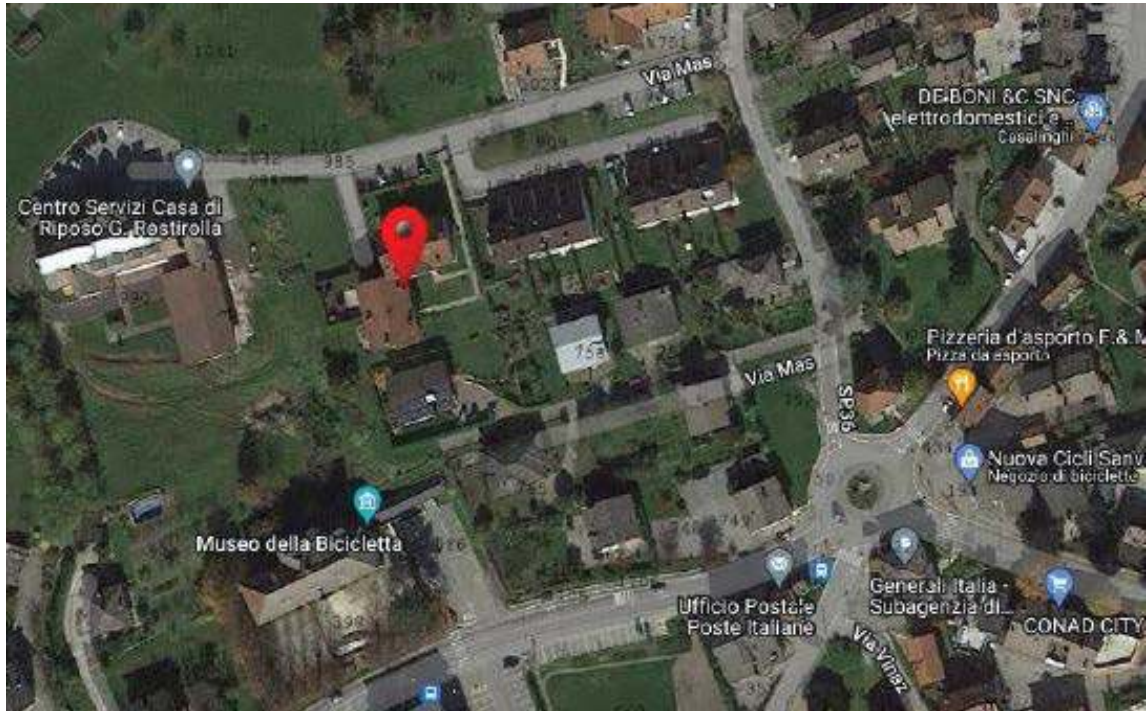
3-1 - identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

Con la formalità trascritta ai nn 3374/2828 in data 23.03.2021 risulta pignorata la piena proprietà degli immobili siti in Comune Cesiomaggiore così censiti:

n.p.	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
1	37	1067	12	Cat.F/1		521 m2
2	37	1067	13	Cat.C/6	2	19 m2
3	37	1067	14	Cat.C/6	2	17 m2
4	37	1067	15	Cat.C/6	2	30 m2
5	37	1067	16	Cat.C/6	2	19 m2
6	37	1067	17	Cat.C/6	2	21 m2
7	37	1067	18	Cat.A/2	3	7 vani
8	37	1067	19	Cat.A/2	3	6 vani
9	37	1067	20	Cat.A/2	3	4,5 vani
10	37	1067	21	Cat.A/2	3	3,5 vani
11	37	1067	22	Cat.A/2	3	4,5 vani
12	37	1067	23	Cat.C/6	2	21 m2
13	37	1067	24	Cat.C/6	2	19 m2
14	37	1067	25	Cat.C/6	2	30 m2
15	37	1067	26	Cat.C/6	2	18 m2
16	37	1067	27	Cat.C/6	2	19 m2
17	37	1067	28	Cat.A/2	3	6 vani
18	37	1067	29	Cat.A/2	3	7 vani
19	37	1067	30	Cat.A/2	3	4,5 vani
20	37	1067	31	Cat.A/2	3	3,5 vani
21	37	1067	32	Cat.A/2	3	4,5 vani

Gli stessi sono situati in prossimità del capoluogo. La precisa collocazione è desumibile dall'immagine sottostante ove la mappa catastale è sovrapposta all'immagine satellitare del luogo





La collocazione delle uu.ii. nel contesto edilizio è desumibile dalla sovrapposizione della mappa con la stessa immagine satellitare che segue (aree evidenziate in giallo)



3-2 – descrizione degli edifici

Trattasi di due corpi di fabbrica tra loro adiacenti ciascuno composta da cinque appartamenti distribuiti su due piani fuori terra con accesso da corridoi e scale condominiali, siti a margine del centro di Cesiomaggiore. Presentano murature in cls a piano interrato e in laterizio ai piani fuori terra, primo orizzontamento a predalle, in laterocemento quelli fuori terra e la copertura che presenta manto in tegole di cemento. Le strutture, di recente realizzazione (fine lavori 2004), si presentano in più che buono stato di finitura e manutenzione. A piano interrato trovano collocazione le autorimesse e le cantine mentre l'area scoperta è parte a verde, parte a viabilità pedonale e parte a parcheggio.



Foto edificio

3-2.1 – descrizione del lotto 3

Intera quota di:

Appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo, garage e cantina di pertinenza al piano sottostrada in Cesiomaggiore (BL) -Via Mas, civico n.13/D int.3/A così censito:

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	14	Cat.C/6	2	17 m2	Euro: 14,05
37	1067	20	Cat.A/2	3	4,5 vani	Euro: 336,99

Quota di 93,29 millesimi di

area urbana così censita



Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	12	Cat. F/1	----	521m2	-----

con la quota di $80,90+12,39 = 93,29$ millesimi sulle parti comuni al condominio e sui B.C.N.C. come da elaborato planimetrico allegato.

Appartamento a piano primo con ingresso da corridoio condominiale composto da, soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, bagno,, terrazzo, cantina a piano interrato e soffitta a piano secondo, munito di impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori lamellari in acciaio.

Presenta serramenti in legno di conifera con vetrocamera, avvolgibili in pvc, impianto elettrico ed idrosanitario nella norma, con finiture di discreto livello ovvero pavimenti e rivestimenti in ceramica nei bagni e in cucina, in prefinito flottante negli altri ambienti, dotazione standard di apparecchi sanitari. Completano la dotazione del lotto l' autorimessa a piano interrato. Il tutto per le superfici commerciali di mq. 99 per l'alloggio e mq. 20 per l' autorimessa.

3-3 – identificazione catastale dei beni pignorati

Gli immobili oggetto di pignoramento compresi nel presente lotto sono così allibrati all' Agenzia del Territorio di Belluno:

COMUNE DI CESIOMAGGIORE

Ditta:

[REDACTED] prop. per 1/1

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	20	Cat.A/2	3	4,5 vani	Euro: 336,99
37	1067	14	Cat.C/6	2	17 m2	Euro: 14,05
37	1067	12	Cat. F/1	----	521m2	-----

Costituzione del 01/04/2004 protocollo n. BL0040739

Con le parti comuni e le pertinenze come definite dall'e.p.

3-3.2 –corrispondenza tra identificativi beni pignorati e identificazione catastale

Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali indicati nell'istanza di vendita, nel pignoramento e quelli catastali.

3-3.3 - regolarità catastale

Le uu.ii. de qua sono conformi alle risultanze catastali per cui può essere attestata la regolarità catastale- fiscale degli immobili pignorati

3-5 – ricostruzione atti di provenienza.



- All'esecutata gli ii.uu. de qua sono pervenuti in proprietà per atto di scissione parziale a favore della società beneficiaria originata dalla scissione del 22/07/2005 notaio FIORELLA FRANCESCON di BELLUNO rep 37331 trascritto il 27/07/2005 ai n. 10128/7350 da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

- Alla [REDACTED] il terreno su cui insiste il fabbricato era pervenuto in proprietà per atto di vendita del 06/11/1980 notaio Rienzi Colò di Feltre rep 18715 trascritto il 05/12/1980 ai n. 9720/8721 da CONZ Diomira nata a CESIOMAGGIORE il 19/08/1907

3-6 - regolarità urbanistico-edilizia

Dall'archivio dell'U.T.C. si desume che l'attuale configurazione del fabbricato è legittimata dal permesso di costruire n. 103/1996 a cui sono seguite le varianti legittimate da D.I.A. n. 10/2004. L'agibilità relativa alle uu.ii. pignorate è intervenuta con certificazione del 16.04.2004. Il fabbricato è conforme ai titoli edilizi legittimanti

3-7 – stato di possesso e occupazione.

Occupato con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2011, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 16/05/2011, al n. 1264 - serie 3, Canone annuo Euro 4.551,12

3-8– vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –

3-8.a - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Nulla da rilevare.

3-8.b– Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

3-8.b.1- Iscrizioni ipotecarie:

1 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 8774/1496 in data 24/07/2009 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

2 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 8774 /1497 in data el 24/07/2009 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

3 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta ai nn. 10531/1264 in data 10/11/2014 - decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI VICENZA in data 27/10/2014 rep 4279

3-8.b.2- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto ai nn. 3374 /2828 in data 23/03/2021



3-8.b.3- Difformità catastali:

Nulla da rilevare

3-8.b.4- Difformità urbanistico-edilizie:

Nulla da rilevare.

3-9 – Verifica della demanialità del suolo.

Quanto riscontrabile con le verifiche ipocatastali svolte nel corso delle operazioni escludono la demanialità o l'appartenenza a beni civici o proprietà collettive del suolo ove insiste l'edificio condominiale.

3-10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.

I beni pignorati sono stati realizzati nell'ambito di un programma E.R.P. (realizzazione alloggi destinati alla locazione - Provvedimento Consiglio Regionale n. 1093/1995) con relativa corresponsione al costruttore di contributo pubblico regionale ed esonero dal pagamento al comune degli oneri relativi al costo di costruzione. Il quadro normativo che regola tale attività prevede il coinvolgimento degli enti finanziatori nella procedura al fine dell'eventuale recupero delle agevolazioni concesse e dei contributi erogati. Vedasi sul punto quanto disposto all' art. 1 commi 376, 377, 378, 379 legge n. 178/2020.

3-11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.

3-11.1 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

L'importo annuo della gestione ordinaria a carico della proprietà viene stimato in € 500,00

3-11.2 - spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Nulla da evidenziare

3-11.3- spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data odierna

Nulla da evidenziare

3-11.4 - procedimenti in corso

Alla data attuale non risultano procedimenti in corso

3-12 – Valutazione e stima dei beni.

Per determinare il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, si è fatto riferimento ai dati OMI del secondo semestre 2021 (ultimi disponibili) considerando l'u.i. de qua in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



Posto che l' OMI indica un range di valori compreso tra 750 e 950 €/mq (abitazione) e 297 e 420 €/mq (box auto) per immobili da considerarsi ordinari nella zona e che l'immobile in questione è per le sue condizioni intrinseche da considerarsi senzaltro ordinario, si ritiene di indicare, in ragione delle caratteristiche e dello stato di occupazione delle u.i. de qua, il valore unitario pari ad € 855,00/mq per l'alloggio ed €380,00/mq per il box auto, valori che ricomprendono la quota relativa alle parti comuni.

3-12.1 - Valutazione e stima Lotto3.

Come si è già evidenziato al punto 4.1 -, la superficie commerciale dell'alloggio è di mq. 99,00 e quella del box auto è di mq. 20,00 per cui il valore riferito all'attualità è pari a mq 99,00 x € 855,000 /mq + mq. 20,00 x €380,00/mq = € 92'245,00 (novantadue miladuecento quarantacinque/00).

3-12.1.1- prezzo base d'asta proposto

Si è determinato il p.p.v.m. in €92'245,00.

Come richiesto, al fine di considerare le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20%..

La commerciabilità è buona.

Si propone quindi un prezzo a base d'asta di:

€ 74'000,00 (euro settantaquattromila/00)

3-13 – valutazione della quota .

L'esecutata risulta proprietaria per l'intera quota delle uu.ii. pignorate.

3-14 – stato civile e regime patrimoniale .

Non essendo l'esecutata una persona fisica, non ricorre il caso .

***** ** *****

A disposizione per eventuali chiarimenti.

Belluno, 12 giugno 2022

l'esperto stimatore Geometra Paolo Perin



Allegati: vedasi fascicolo separato



TRIBUNALE CIVILE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 24 /2021

Promosso da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

G.E.: Dott. F. MONTALTO STIMATORE: Geom. Paolo PERIN

RELAZIONE LOTTO 4/10

INDICE:

LOTTO 4/10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
PREMESSA	3
RISPOSTA AI QUESITI	3
4-1 - identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento.....	3
4-2 – descrizione degli edifici	5
4-2.1 – descrizione del lotto 4	5
4-3 – identificazione catastale dei beni pignorati.....	6
4-3.2 –corrispondenza tra identificativi beni pignorati e identificazione catastale.....	6
4-3.3 - regolarità catastale	6
4-5 – ricostruzione atti di provenienza.....	7
4-6 - regolarità urbanistico-edilizia	7
4-7 – stato di possesso e occupazione.....	7
4-8– vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –.....	7
4-9 – Verifica della demanialità del suolo.....	8
4-10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.....	8
4-11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.....	8
4-12 – Valutazione e stima dei beni.....	9
4-13 – valutazione della quota	9
4-14 – stato civile e regime patrimoniale	9



LOTTO 4/10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n° 24/2021

Promossa da

Promosso da:

Contro:

Diritto (cfr pag.3): proprietà per 1/1

Bene (cfr pag. 5): appartamento in condominio

Ubicazione (cfr pag. 5): Via Mas 13 - Cesiomaggiore

Stato (cfr pag. 5): buono

Dati Catastali attuali (cfr pag.6): Fg. 37 mappali 1067 sub 21, sub 16 e sub 12

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 6): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.7): regolare

Valore di stima (cfr pag. 10): 79'3250,00

Valore mutuo (cfr pag./all.):-----

Vendibilità (cfr pag. 9): buona

Pubblicità (cfr pag.): -----

Occupazione (cfr pag.7): occupato

Titolo di occupazione (cfr pag. 7): contratto locazione registrato

Oneri (cfr pag.): -----

APE (cfr pag.): Scaduto – nuova APE in corso di predisposizione

Problemi (cfr pag.8): si evidenzia quanto riportato a pagina 8 punto 10



PREMESSA

A seguito del mandato conferitomi quale Esperto Stimatore dal G.E. dott. Federico MONTALTO, il sottoscritto geom. Paolo PERIN ha provveduto ad espletare l'incarico in relazione ai quesiti posti nel seguente modo:

RISPOSTA AI QUESITI

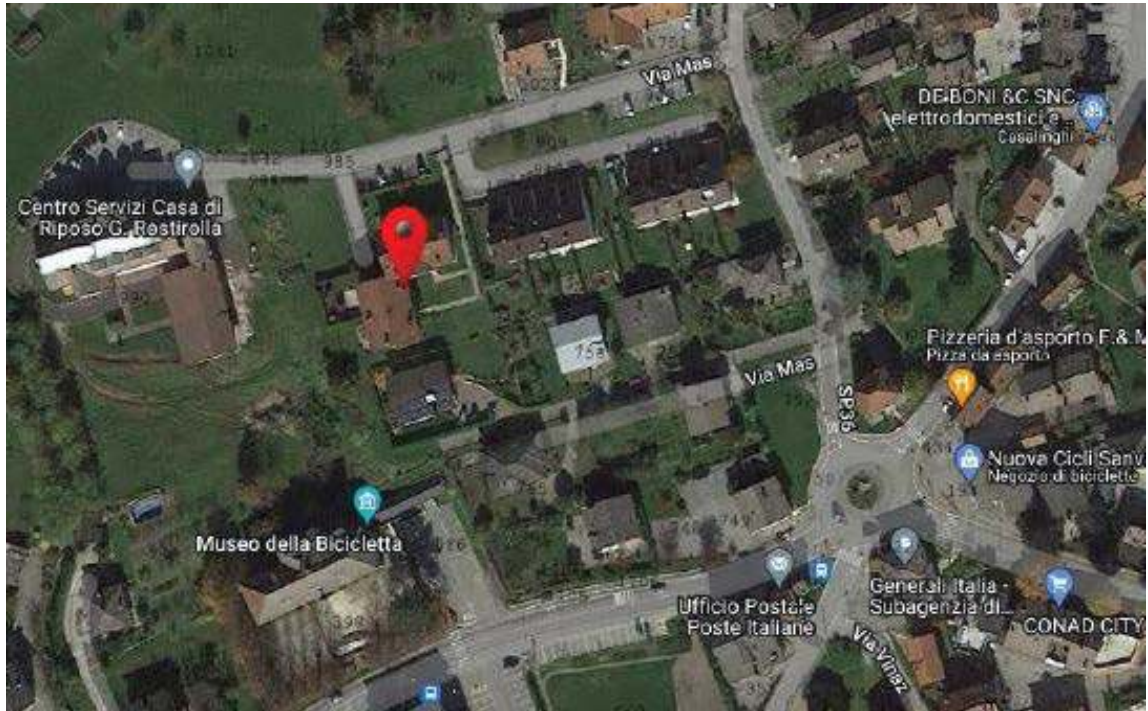
4-1 - identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

Con la formalità trascritta ai nn 3374/2828 in data 23.03.2021 risulta pignorata la piena proprietà degli immobili siti in Comune Cesiomaggiore così censiti:

n.p.	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
1	37	1067	12	Cat.F/1		521 m2
2	37	1067	13	Cat.C/6	2	19 m2
3	37	1067	14	Cat.C/6	2	17 m2
4	37	1067	15	Cat.C/6	2	30 m2
5	37	1067	16	Cat.C/6	2	19 m2
6	37	1067	17	Cat.C/6	2	21 m2
7	37	1067	18	Cat.A/2	3	7 vani
8	37	1067	19	Cat.A/2	3	6 vani
9	37	1067	20	Cat.A/2	3	4,5 vani
10	37	1067	21	Cat.A/2	3	3,5 vani
11	37	1067	22	Cat.A/2	3	4,5 vani
12	37	1067	23	Cat.C/6	2	21 m2
13	37	1067	24	Cat.C/6	2	19 m2
14	37	1067	25	Cat.C/6	2	30 m2
15	37	1067	26	Cat.C/6	2	18 m2
16	37	1067	27	Cat.C/6	2	19 m2
17	37	1067	28	Cat.A/2	3	6 vani
18	37	1067	29	Cat.A/2	3	7 vani
19	37	1067	30	Cat.A/2	3	4,5 vani
20	37	1067	31	Cat.A/2	3	3,5 vani
21	37	1067	32	Cat.A/2	3	4,5 vani

Gli stessi sono situati in prossimità del capoluogo. La precisa collocazione è desumibile dall'immagine sottostante ove la mappa catastale è sovrapposta all'immagine satellitare del luogo





La collocazione delle uu.ii. nel contesto edilizio è desumibile dalla sovrapposizione della mappa con la stessa immagine satellitare che segue (aree evidenziate in giallo)



4-2 – descrizione degli edifici

Trattasi di due corpi di fabbrica tra loro adiacenti ciascuno composta da cinque appartamenti distribuiti su due piani fuori terra con accesso da corridoi e scale condominiali, siti a margine del centro di Cesiomaggiore. Presentano murature in cls a piano interrato e in laterizio ai piani fuori terra, primo orizzontamento a predalle, in laterocemento quelli fuori terra e la copertura che presenta manto in tegole di cemento. Le strutture, di recente realizzazione (fine lavori 2004), si presentano in più che buono stato di finitura e manutenzione. A piano interrato trovano collocazione le autorimesse e le cantine mentre l'area scoperta è parte a verde, parte a viabilità pedonale e parte a parcheggio.



Foto edificio

4-2.1 – descrizione del lotto 4

Intera quota di:

Appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo, garage e cantina di pertinenza al piano sottostrada in Cesiomaggiore (BL) - Via Mas, civico n.13/D int.4/A così censito:

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	21	Cat.A/2	3	3,5 vani	Euro: 262,10
37	1067	16	Cat.C/6	2	19 m2	Euro: 15,70

Quota di 81,22 millesimi di

area urbana così censita

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	12	Cat. F/1	----	521m2	-----



Le uu.ii. de qua sono conformi alle risultanze catastali per cui può essere attestata la regolarità catastale- fiscale degli immobili pignorati

4-5 – ricostruzione atti di provenienza.

- All'esecutata gli ii.uu. de qua sono pervenuti in proprietà per atto di scissione parziale a favore della società beneficiaria originata dalla scissione del 22/07/2005 notaio FIORELLA FRANCESCON di BELLUNO rep 37331 trascritto il 27/07/2005 ai n. 10128/7350 da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- Alla [REDACTED]. il terreno su cui insiste il fabbricato era pervenuto in proprietà per atto di vendita del 06/11/1980 notaio Rienzi Colò di Feltre rep 18715 trascritto il 05/12/1980 ai n. 9720/8721 da CONZ Diomira nata a CESIOMAGGIORE il 19/08/1907

4-6 - regolarità urbanistico-edilizia

Dall'archivio dell'U.T.C. si desume che l'attuale configurazione del fabbricato è legittimata dal permesso di costruire n. 103/1996 a cui sono seguite le varianti legittimate da D.I.A. n. 10/2004. L'agibilità relativa alle uu.ii. pignorate è intervenuta con certificazione del 16.04.2004. Il fabbricato è conforme ai titoli edilizi legittimanti

4-7 – stato di possesso e occupazione.

Occupato a seguito di contratto di locazione stipulato in data 29/04/2011, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 29/04/2011, al n. 1126 - serie 3, Canone annuo Euro 3.250,68 (Ali. 04).

4-8– vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –

4-8.a - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Nulla da rilevare.

4-8.b– Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

4-8.b.1- Iscrizioni ipotecarie:

1 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 8774/1496 in data 24/07/2009 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

2 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 8774 /1497 in data el 24/07/2009 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario



3 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta ai nn. 10531/1264 in data 10/11/2014 - decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI VICENZA in data 27/10/2014 rep 4279

4-8.b.2- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto ai nn. 3374 /2828 in data 23/03/2021

4-8.b.3- Difformità catastali:

Nulla da rilevare

4-8.b.4- Difformità urbanistico-edilizie:

Nulla da rilevare.

4-9 – Verifica della demanialità del suolo.

Quanto riscontrabile con le verifiche ipocatastali svolte nel corso delle operazioni escludono la demanialità o l'appartenenza a beni civici o proprietà collettive del suolo ove insiste l'edificio condominiale.

4-10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.

I beni pignorati sono stati realizzati nell'ambito di un programma E.R.P. (realizzazione alloggi destinati alla locazione - Provvedimento Consiglio Regionale n. 1093/1995) con relativa corresponsione al costruttore di contributo pubblico regionale ed esonero dal pagamento al comune degli oneri relativi al costo di costruzione. Il quadro normativo che regola tale attività prevede il coinvolgimento degli enti finanziatori nella procedura al fine dell'eventuale recupero delle agevolazioni concesse e dei contributi erogati. Vedasi sul punto quanto disposto all' art. 1 commi 376, 377, 378, 379 legge n. 178/2020.

4-11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.

4-11.1 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

L'importo annuo della gestione ordinaria a carico della proprietà viene stimato in € 500,00

4-11.2 - spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Nulla da evidenziare

4-11.3- spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data odierna

Nulla da evidenziare

4-11.4 - procedimenti in corso

Alla data attuale non risultano procedimenti in corso



4-12 – Valutazione e stima dei beni.

Per determinare il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, si è fatto riferimento ai dati OMI del secondo semestre 2021 (ultimi disponibili) considerando l'u.i. de qua in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Posto che l' OMI indica un range di valori compreso tra 750 e 950 €/mq (abitazione) e 297 e 420 €/mq (box auto) per immobili da considerarsi ordinari nella zona e che l'immobile in questione è per le sue condizioni intrinseche da considerarsi senzaltro ordinario, si ritiene di indicare, in ragione delle caratteristiche e dello stato di occupazione delle u.i. de qua, il valore unitario pari ad € 855,00/mq per l'alloggio ed €380,00/mq per il box auto, valori che ricomprendono la quota relativa alle parti comuni.

4-12.1 - Valutazione e stima Lotto4.

Come si è già evidenziato al punto 4.1 -, la superficie commerciale dell'alloggio è di mq. 83,00 e quella del box auto è di mq. 22,00 per cui il valore riferito all'attualità è pari a mq 83,00 x €855,000/mq + mq.22,00 x €380,00/mq = € 79'325,00 (settantanovemilatrecentoventicinquei/00).

4-12.1.1- prezzo base d'asta proposto

Si è determinato il p.p.v.m. in €79'325,00.

Come richiesto, al fine di considerare le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20%..

La commerciabilità è buona.

Si propone quindi un prezzo a base d'asta di:

€ 63'000,00 (euro sessantatremilaa/00)

4-13 – valutazione della quota .

L'esecutata risulta proprietaria per l'intera quota delle uu.ii. pignorate.

4-14 – stato civile e regime patrimoniale .

Non essendo l'esecutata una persona fisica, non ricorre il caso .

***** ** *****

A disposizione per eventuali chiarimenti.

Belluno,12 giugno 2022

l'esperto stimatore Geometra Paolo Perin

Allegati: vedasi fascicolo separato



TRIBUNALE CIVILE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 24 /2021

Promosso da:

Contro

G.E.: Dott. F. MONTALTO STIMATORE: Geom. Paolo PERIN

RELAZIONE LOTTO 5/10

INDICE:

LOTTO 5/10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
PREMESSA	3
RISPOSTA AI QUESITI	3
5-1 - identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento.....	3
5-2 – descrizione degli edifici	5
5-2.1 – descrizione del lotto 5	5
5-3 – identificazione catastale dei beni pignorati.....	6
5-3.2 –corrispondenza tra identificativi beni pignorati e identificazione catastale.....	6
5-3.3 - regolarità catastale	6
5-5 – ricostruzione atti di provenienza.....	7
5-6 - regolarità urbanistico-edilizia	7
5-7 – stato di possesso e occupazione.....	7
5-8– vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –.....	7
5-9 – Verifica della demanialità del suolo.....	8
5-10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.....	8
5-11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.....	8
5-12 – Valutazione e stima dei beni.....	8
5-13 – valutazione della quota	9
5-14 – stato civile e regime patrimoniale	9



LOTTO 5/10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n° 24/2021

Promossa da

Promosso da:

Contro

Diritto (cfr pag.3): proprietà per 1/1

Bene (cfr pag. 5): appartamento in condominio

Ubicazione (cfr pag. 5): Via Mas 13 - Cesiomaggiore

Stato (cfr pag. 5): buono

Dati Catastali attuali (cfr pag.6): Fg. 37 mappali 1067 sub 22,sub 17 e sub 12

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 6): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.7): regolare

Valore di stima (cfr pag. 10): 96'900,00

Valore mutuo (cfr pag./all.):-----

Vendibilità (cfr pag. 9): buona

Pubblicità (cfr pag.): -----

Occupazione (cfr pag.7): libero

Titolo di occupazione (cfr pag)-----

Oneri (cfr pag.): -----

APE (cfr pag.): Scaduto – nuova APE in corso di predisposizione

Problemi (cfr pag.8): si evidenzia quanto riportato a pagina 8 punto 10



PREMESSA

A seguito del mandato conferitomi quale Esperto Stimatore dal G.E. dott. Federico MONTALTO, il sottoscritto geom. Paolo PERIN ha provveduto ad espletare l'incarico in relazione ai quesiti posti nel seguente modo:

RISPOSTA AI QUESITI

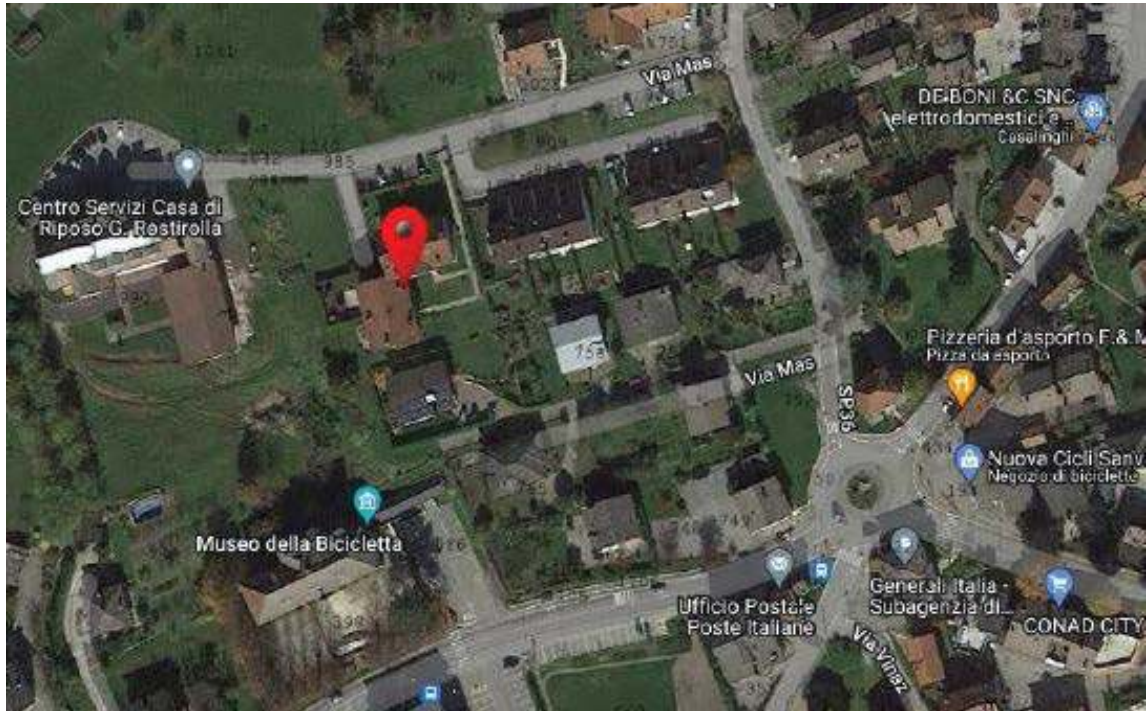
5-1 - identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

Con la formalità trascritta ai nn 3374/2828 in data 23.03.2021 risulta pignorata la piena proprietà degli immobili siti in Comune Cesiomaggiore così censiti:

n.p.	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
1	37	1067	12	Cat.F/1		521 m2
2	37	1067	13	Cat.C/6	2	19 m2
3	37	1067	14	Cat.C/6	2	17 m2
4	37	1067	15	Cat.C/6	2	30 m2
5	37	1067	16	Cat.C/6	2	19 m2
6	37	1067	17	Cat.C/6	2	21 m2
7	37	1067	18	Cat.A/2	3	7 vani
8	37	1067	19	Cat.A/2	3	6 vani
9	37	1067	20	Cat.A/2	3	4,5 vani
10	37	1067	21	Cat.A/2	3	3,5 vani
11	37	1067	22	Cat.A/2	3	4,5 vani
12	37	1067	23	Cat.C/6	2	21 m2
13	37	1067	24	Cat.C/6	2	19 m2
14	37	1067	25	Cat.C/6	2	30 m2
15	37	1067	26	Cat.C/6	2	18 m2
16	37	1067	27	Cat.C/6	2	19 m2
17	37	1067	28	Cat.A/2	3	6 vani
18	37	1067	29	Cat.A/2	3	7 vani
19	37	1067	30	Cat.A/2	3	4,5 vani
20	37	1067	31	Cat.A/2	3	3,5 vani
21	37	1067	32	Cat.A/2	3	4,5 vani

Gli stessi sono situati in prossimità del capoluogo. La precisa collocazione è desumibile dall'immagine sottostante ove la mappa catastale è sovrapposta all'immagine satellitare del luogo





La collocazione delle uu.ii. nel contesto edilizio è desumibile dalla sovrapposizione della mappa con la stessa immagine satellitare che segue (aree evidenziate in giallo)



5-2 – descrizione degli edifici

Trattasi di due corpi di fabbrica tra loro adiacenti ciascuno composta da cinque appartamenti distribuiti su due piani fuori terra con accesso da corridoi e scale condominiali, siti a margine del centro di Cesiomaggiore. Presentano murature in cls a piano interrato e in laterizio ai piani fuori terra, primo orizzontamento a predalle, in laterocemento quelli fuori terra e la copertura che presenta manto in tegole di cemento. Le strutture, di recente realizzazione (fine lavori 2004), si presentano in più che buono stato di finitura e manutenzione. A piano interrato trovano collocazione le autorimesse e le cantine mentre l'area scoperta è parte a verde, parte a viabilità pedonale e parte a parcheggio.



Foto edificio

5-2.1 – descrizione del lotto 5

Intera quota di:

Appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo, garage e cantina di pertinenza al piano sotterraneo in Cesiomaggiore (BL) -Via Mas, civico n.13/D int.5/A così censito:

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	22	Cat.A/2	3	4,5 vani	Euro: 336,99
37	1067	17	Cat.C/6	2	21 m2	Euro: 17,35

Quota di 94,74 millesimi di

area urbana così censita



Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	12	Cat. F/1	----	521m2	-----

con la quota di $80,13+14,61 = 94,74$ millesimi sulle parti comuni al condominio e sui B.C.N.C. come da elaborato planimetrico allegato.

Appartamento a piano primo con ingresso da corridoio condominiale composto da, cucina/soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, soffitta a piano secondo, cantina a piano interrato e scoperto esclusivo di mq. 176 con accesso diretto dall'u.i., munito di impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori lamellari in acciaio.

Presenta serramenti in legno di conifera con vetrocamera, avvolgibili in pvc, impianto elettrico ed idrosanitario nella norma, con finiture di discreto livello ovvero pavimenti e rivestimenti in ceramica nei bagni e in cucina, in prefinito flottante negli altri ambienti, dotazione standard di apparecchi sanitari. Completano la dotazione del lotto l'autorimessa a piano interrato. Il tutto per le superfici commerciali di mq. 97 per l'alloggio e mq. 24 per l'autorimessa.

5-3 – identificazione catastale dei beni pignorati

Gli immobili oggetto di pignoramento compresi nel presente lotto sono così allibrati all'Agenzia del Territorio di Belluno:

COMUNE DI CESIOMAGGIORE

Ditta:

[REDACTED] prop. per 1/1

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	22	Cat.A/2	3	4,5 vani	Euro: 336,99
37	1067	17	Cat.C/6	2	21 m2	Euro: 17,35
37	1067	12	Cat. F/1	----	521m2	-----

Costituzione del 01/04/2004 protocollo n. BL0040739

Con le parti comuni e le pertinenze come definite dall'e.p.

5-3.2 – corrispondenza tra identificativi beni pignorati e identificazione catastale

Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali indicati nell'istanza di vendita, nel pignoramento e quelli catastali.

5-3.3 - regolarità catastale

Le uu.ii. de qua sono conformi alle risultanze catastali per cui può essere attestata la regolarità catastale- fiscale degli immobili pignorati



5-5 – ricostruzione atti di provenienza.

- All'esecutata gli ii.uu. de qua sono pervenuti in proprietà per atto di scissione parziale a favore della società beneficiaria originata dalla scissione del 22/07/2005 notaio FIORELLA FRANCESCON di BELLUNO rep 37331 trascritto il 27/07/2005 ai n. 10128/7350 da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- Alla [REDACTED] il terreno su cui insiste il fabbricato era pervenuto in proprietà per atto di vendita del 06/11/1980 notaio Rienzi Colò di Feltre rep 18715 trascritto il 05/12/1980 ai n. 9720/8721 da CONZ Diomira nata a CESIOMAGGIORE il 19/08/1907

5-6 - regolarità urbanistico-edilizia

Dall'archivio dell'U.T.C. si desume che l'attuale configurazione del fabbricato è legittimata dal permesso di costruire n. 103/1996 a cui sono seguite le varianti legittimate da D.I.A. n. 10/2004. L'agibilità relativa alle uu.ii. pignorate è intervenuta con certificazione del 16.04.2004. Il fabbricato è conforme ai titoli edilizi legittimanti

5-7 – stato di possesso e occupazione.

Libero

5-8– vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –

5-8.a - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Nulla da rilevare.

5-8.b– Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

1.8.b.1- Iscrizioni ipotecarie:

1 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 8774/1496 in data 24/07/2009 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

2 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 8774 /1497 in data el 24/07/2009 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

3 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta ai nn. 10531/1264 in data 10/11/2014 - decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI VICENZA in data 27/10/2014 rep 4279

5-8.b.2- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto ai nn. 3374 /2828 in data 23/03/2021



5-8.b.3- Difformità catastali:

Nulla da rilevare

5-8.b.4- Difformità urbanistico-edilizie:

Nulla da rilevare.

5-9 – Verifica della demanialità del suolo.

Quanto riscontrabile con le verifiche ipocatastali svolte nel corso delle operazioni escludono la demanialità o l'appartenenza a beni civici o proprietà collettive del suolo ove insiste l'edificio condominiale.

5-10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.

I beni pignorati sono stati realizzati nell'ambito di un programma E.R.P. (realizzazione alloggi destinati alla locazione - Provvedimento Consiglio Regionale n. 1093/1995) con relativa corresponsione al costruttore di contributo pubblico regionale ed esonero dal pagamento al comune degli oneri relativi al costo di costruzione. Il quadro normativo che regola tale attività prevede il coinvolgimento degli enti finanziatori nella procedura al fine dell'eventuale recupero delle agevolazioni concesse e dei contributi erogati. Vedasi sul punto quanto disposto all' art. 1 commi 376, 377, 378, 379 legge n. 178/2020.

5-11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.

5-11.1 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

L'importo annuo della gestione ordinaria a carico della proprietà viene stimato in € 500,00

5-11.2 - spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Nulla da evidenziare

5-11.3- spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data odierna

Nulla da evidenziare

5-11.4 - procedimenti in corso

Alla data attuale non risultano procedimenti in corso

5-12 – Valutazione e stima dei beni.

Per determinare il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, si è fatto riferimento ai dati OMI del secondo semestre 2021 (ultimi disponibili) considerando l'u.i. de qua in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



Posto che l' OMI indica un range di valori compreso tra 750 e 950 €/mq (abitazione) e 297 e 420 €/mq (box auto) per immobili da considerarsi ordinari nella zona e che l'immobile in questione è per le sue condizioni intrinseche da considerarsi senzaltro ordinario, si ritiene di indicare, in ragione delle caratteristiche e dello stato di occupazione delle u.i. de qua, il valore unitario pari ad €900,00/mq per l'alloggio ed €400,00/mq per il box auto, valori che ricomprendono la quota relativa alle parti comuni.

5-12.1 - Valutazione e stima Lotto5.

Come si è già evidenziato al punto 4.1 -, la superficie commerciale dell'alloggio è di mq. 97,00 e quella del box auto è di mq. 24,00 per cui il valore riferito all'attualità è pari a $mq97,00 \times €900,00 /mq + mq. 24,00 \times €400,00/mq = € 96'900,00$ (novantaseimilanovecento/00).

5-12.1.1- prezzo base d'asta proposto

Si è determinato il p.p.v.m. in €96'900,00.

Come richiesto, al fine di considerare le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20%..

La commerciabilità è buona.

Si propone quindi un prezzo a base d'asta di:

€ 78'000,00 (euro settantottomila/00)

5-13 – valutazione della quota .

L'esecutata risulta proprietaria per l'intera quota delle uu.ii. pignorate.

5-14 – stato civile e regime patrimoniale .

Non essendo l'esecutata una persona fisica, non ricorre il caso .

***** *** *****

A disposizione per eventuali chiarimenti.

Belluno,12 giugno 2022

l'esperto stimatore Geometra Paolo Perin



Allegati: vedasi fascicolo separato



TRIBUNALE CIVILE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 24 /2021

Promosso da:

[REDACTED]

Contro:

G.E.: Dott. F. MONTALTO STIMATORE: Geom. Paolo PERIN

RELAZIONE LOTTO 6/10

INDICE:

LOTTO 6/10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
PREMESSA	3
RISPOSTA AI QUESITI	3
6-1 - identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento.....	3
6-2 – descrizione degli edifici	5
6-2.1 – descrizione del lotto 6	5
6-3 – identificazione catastale dei beni pignorati.....	6
6-3.2 –corrispondenza tra identificativi beni pignorati e identificazione catastale.....	6
6-3.3 - regolarità catastale	6
6-5 – ricostruzione atti di provenienza.....	6
6-6 - regolarità urbanistico-edilizia	7
6-7 – stato di possesso e occupazione.....	7
6-8– vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –.....	7
6-9 – Verifica della demanialità del suolo.....	8
6-10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.....	8
6-11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.....	8
6-12 – Valutazione e stima dei beni.....	8
6-13 – valutazione della quota	9
6-14 – stato civile e regime patrimoniale	9



LOTTO 6/10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n° 24/2021

Promossa da

Promosso da:

Contro

Diritto (cfr pag.3): proprietà per 1/1

Bene (cfr pag. 5): appartamento in condominio

Ubicazione (cfr pag. 5): Via Mas 13 - Cesiomaggiore

Stato (cfr pag. 5): buono

Dati Catastali attuali (cfr pag.6): Fg. 37 mappali 1067 sub 29 , sub 23 e sub 12

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 6): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.7): regolare

Valore di stima (cfr pag. 10): 98'895,00

Valore mutuo (cfr pag./all.):-----

Vendibilità (cfr pag. 9): buona

Pubblicità (cfr pag.): -----

Occupazione (cfr pag.7): occupato

Titolo di occupazione (cfr pag. 7): contratto locazione registrato

Oneri (cfr pag.): -----

APE (cfr pag.): Scaduto – nuova APE in corso di predisposizione

Problemi (cfr pag.8): si evidenzia quanto riportato a pagina 8 punto 10



PREMESSA

A seguito del mandato conferitomi quale Esperto Stimatore dal G.E. dott. Federico MONTALTO, il sottoscritto geom. Paolo PERIN ha provveduto ad espletare l'incarico in relazione ai quesiti posti nel seguente modo:

RISPOSTA AI QUESITI

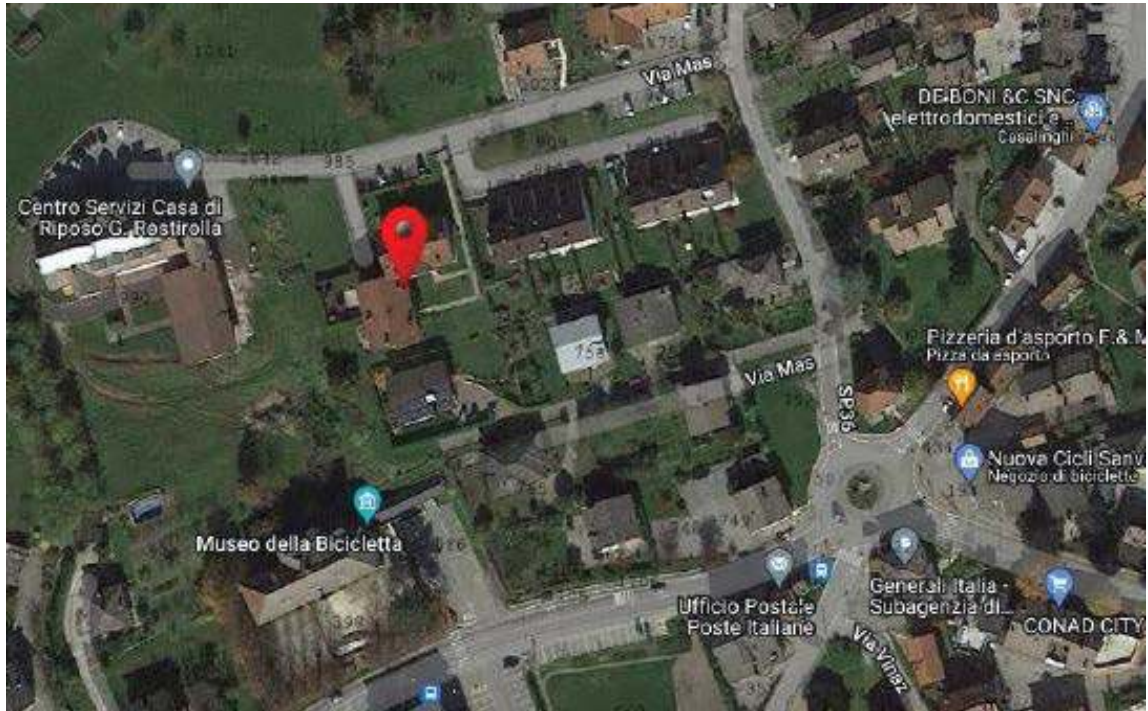
6-1 - identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

Con la formalità trascritta ai nn 3374/2828 in data 23.03.2021 risulta pignorata la piena proprietà degli immobili siti in Comune Cesiomaggiore così censiti:

n.p.	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
1	37	1067	12	Cat.F/1		521 m2
2	37	1067	13	Cat.C/6	2	19 m2
3	37	1067	14	Cat.C/6	2	17 m2
4	37	1067	15	Cat.C/6	2	30 m2
5	37	1067	16	Cat.C/6	2	19 m2
6	37	1067	17	Cat.C/6	2	21 m2
7	37	1067	18	Cat.A/2	3	7 vani
8	37	1067	19	Cat.A/2	3	6 vani
9	37	1067	20	Cat.A/2	3	4,5 vani
10	37	1067	21	Cat.A/2	3	3,5 vani
11	37	1067	22	Cat.A/2	3	4,5 vani
12	37	1067	23	Cat.C/6	2	21 m2
13	37	1067	24	Cat.C/6	2	19 m2
14	37	1067	25	Cat.C/6	2	30 m2
15	37	1067	26	Cat.C/6	2	18 m2
16	37	1067	27	Cat.C/6	2	19 m2
17	37	1067	28	Cat.A/2	3	6 vani
18	37	1067	29	Cat.A/2	3	7 vani
19	37	1067	30	Cat.A/2	3	4,5 vani
20	37	1067	31	Cat.A/2	3	3,5 vani
21	37	1067	32	Cat.A/2	3	4,5 vani

Gli stessi sono situati in prossimità del capoluogo. La precisa collocazione è desumibile dall'immagine sottostante ove la mappa catastale è sovrapposta all'immagine satellitare del luogo





La collocazione delle uu.ii. nel contesto edilizio è desumibile dalla sovrapposizione della mappa con la stessa immagine satellitare che segue (aree evidenziate in giallo)



6-2 – descrizione degli edifici

Trattasi di due corpi di fabbrica tra loro adiacenti ciascuno composta da cinque appartamenti distribuiti su due piani fuori terra con accesso da corridoi e scale condominiali, siti a margine del centro di Cesiomaggiore. Presentano murature in cls a piano interrato e in laterizio ai piani fuori terra, primo orizzontamento a predalle, in laterocemento quelli fuori terra e la copertura che presenta manto in tegole di cemento. Le strutture, di recente realizzazione (fine lavori 2004), si presentano in più che buono stato di finitura e manutenzione. A piano interrato trovano collocazione le autorimesse e le cantine mentre l'area scoperta è parte a verde, parte a viabilità pedonale e parte a parcheggio.



Foto edificio

6-2.1 – descrizione del lotto 6

Intera quota di:

Appartamento al piano terra con garage e cantina di pertinenza al piano sottostrada in Cesiomaggiore (BL) -Via Mas, civico n. 13/E int.1/B così censito:

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	29	Cat.A/2	3	7 vani	Euro: 524,20
37	1067	23	Cat.C/6	2	21 m2	Euro: 17,35

Quota di 115,18 millesimi di

area urbana così censita

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	12	Cat. F/1	----	521m2 5	-----



con la quota di $100,64+14,54 = 115,18$ millesimi sulle parti comuni al condominio e sui B.C.N.C. come da elaborato planimetrico allegato.

Appartamento a piano terra con ingresso da corridoio con condominiale composto da, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, cantina a piano interrato e tre scoperti esclusivi per complessivi mq.164 (130+16+18) tutti con accesso diretto dall'u.i., munito di impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori lamellari in acciaio.

Presenta serramenti in legno di conifera con vetrocamera, avvolgibili in pvc, impianto elettrico ed idrosanitario nella norma, con finiture di discreto livello ovvero pavimenti e rivestimenti in ceramica nei bagni e in cucina, in prefinito flottante negli altri ambienti, dotazione standard di apparecchi sanitari. Completano la dotazione del lotto l'autorimessa a piano interrato. Il tutto per le superfici commerciali di mq. 105 per l'alloggio e mq. 24 per l'autorimessa.

6-3 – identificazione catastale dei beni pignorati

Gli immobili oggetto di pignoramento compresi nel presente lotto sono così allibrati all'Agenzia del Territorio di Belluno:

COMUNE DI CESIOMAGGIORE

Ditta:

IMMOBILIARE DE NARDIN S.N.C. sede in SEDICO c.f. 01021020258 - prop. per 1/1

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	29	Cat.A/2	3	7 vani	Euro: 524,20
37	1067	23	Cat.C/6	2	21 m2	Euro: 17,35
37	1067	12	Cat. F/1	----	521m2	-----

Costituzione del 01/04/2004 protocollo n. BL0040739

Con le parti comuni e le pertinenze come definite dall'e.p.

6-3.2 –corrispondenza tra identificativi beni pignorati e identificazione catastale

Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali indicati nell'istanza di vendita, nel pignoramento e quelli catastali.

6-3.3 - regolarità catastale

Le uu.ii. de qua sono conformi alle risultanze catastali per cui può essere attestata la regolarità catastale- fiscale degli immobili pignorati

6-5 – ricostruzione atti di provenienza.

- All'esecutata gli ii.uu. de qua sono pervenuti in proprietà per atto di scissione parziale a



favore della società beneficiaria originata dalla scissione del 22/07/2005 notaio FIORELLA FRANCESCON di BELLUNO rep 37331 trascritto il 27/07/2005 ai n. 10128/7350 da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- Alla [REDACTED] il terreno su cui insiste il fabbricato era pervenuto in proprietà per atto di vendita del 06/11/1980 notaio Rienzi Colò di Feltre rep 18715 trascritto il 05/12/1980 ai n. 9720/8721 da CONZ Diomira nata a CESIOMAGGIORE il 19/08/1907

6-6 - regolarità urbanistico-edilizia

Dall'archivio dell'U.T.C. si desume che l'attuale configurazione del fabbricato è legittimata dal permesso di costruire n. 103/1996 a cui sono seguite le varianti legittimate da D.I.A. n. 10/2004. L'agibilità relativa alle uu.ii. pignorate è intervenuta con certificazione del 16.04.2004. Il fabbricato è conforme ai titoli edilizi legittimanti

6-7 – stato di possesso e occupazione.

Occupato con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2004, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 26/07/2004, al n. 100099 - serie 3, Canone annuo Euro 4.800,00

6-8– vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –

6-8.a - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Nulla da rilevare.

6-8.b– Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

6-8.b.1- Iscrizioni ipotecarie:

- 1 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 8774/1496 in data 24/07/2009 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
- 2 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 8774 /1497 in data el 24/07/2009 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
- 3 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta ai nn. 10531/1264 in data 10/11/2014 - decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI VICENZA in data 27/10/2014 rep 4279

6-8.b.2- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto ai nn. 3374 /2828 in data 23/03/2021

6-8.b.3- Difformità catastali:



Nulla da rilevare

6-8.b.4- Difformità urbanistico-edilizie:

Nulla da rilevare.

6-9 – Verifica della demanialità del suolo.

Quanto riscontrabile con le verifiche ipocatastali svolte nel corso delle operazioni escludono la demanialità o l'appartenenza a beni civici o proprietà collettive del suolo ove insiste l'edificio condominiale.

6-10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.

I beni pignorati sono stati realizzati nell'ambito di un programma E.R.P. (realizzazione alloggi destinati alla locazione - Provvedimento Consiglio Regionale n. 1093/1995) con relativa corresponsione al costruttore di contributo pubblico regionale ed esonero dal pagamento al comune degli oneri relativi al costo di costruzione. Il quadro normativo che regola tale attività prevede il coinvolgimento degli enti finanziatori nella procedura al fine dell'eventuale recupero delle agevolazioni concesse e dei contributi erogati. Vedasi sul punto quanto disposto all' art. 1 commi 376, 377, 378, 379 legge n. 178/2020.

6-11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.

6-11.1 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

L'importo annuo della gestione ordinaria a carico della proprietà viene stimato in € 500,00

6-11.2 - spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Nulla da evidenziare

6-11.3- spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data odierna

Nulla da evidenziare

6-11.4 - procedimenti in corso

Alla data attuale non risultano procedimenti in corso

6-12 – Valutazione e stima dei beni.

Per determinare il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, si è fatto riferimento ai dati OMI del secondo semestre 2021 (ultimi disponibili) considerando l'u.i. de qua in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Posto che l' OMI indica un range di valori compreso tra 750 e 950 €/mq (abitazione) e 297 e



420 €/mq (box auto) per immobili da considerarsi ordinari nella zona e che l'immobile in questione è per le sue condizioni intrinseche da considerarsi senzaltro ordinario, si ritiene di indicare, in ragione delle caratteristiche e dello stato di occupazione delle u.i. de qua, il valore unitario pari ad € 855,00/mq per l'alloggio ed €380,00/mq per il box auto, valori che ricomprendono la quota relativa alle parti comuni.

6-12.1 - Valutazione e stima Lotto 6.

Come si è già evidenziato al punto 4.1 -, la superficie commerciale dell'alloggio è di mq. 105,00 e quella del box auto è di mq. 24,00 per cui il valore riferito all'attualità è pari a mq 105,00 x € 855,000 /mq + mq. 24,00 x €380,00/mq = € 98'895,00 (novantottomilaottocentonovantacinque/00).

6-12.1.1- prezzo base d'asta proposto

Si è determinato il p.p.v.m. in € 98'895,00.

Come richiesto, al fine di considerare le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20%..

La commerciabilità è buona.

Si propone quindi un prezzo a base d'asta di:

€ 79'000,00 (euro settantanovemila/00)

6-13 – valutazione della quota .

L'esecutata risulta proprietaria per l'intera quota delle uu.ii. pignorate.

6-14 – stato civile e regime patrimoniale .

Non essendo l'esecutata una persona fisica, non ricorre il caso .

***** *** *****

A disposizione per eventuali chiarimenti.

Belluno,12 giugno 2022

I'esperto stimatore Geometra Paolo Perin



Allegati: vedasi fascicolo separato



TRIBUNALE CIVILE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 24 /2021

Promosso da:

Contro:

G.E.: Dott. F. MONTALTO STIMATORE: Geom. Paolo PERIN

RELAZIONE LOTTO 7/10

INDICE:

LOTTO 7/10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
PREMESSA	3
RISPOSTA AI QUESITI	3
7-1 - identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento.....	3
7-2 – descrizione degli edifici	5
7-2.1 – descrizione del lotto 7	5
7-3 – identificazione catastale dei beni pignorati.....	6
7-3.2 –corrispondenza tra identificativi beni pignorati e identificazione catastale.....	6
7-3.3 - regolarità catastale	6
7-5 – ricostruzione atti di provenienza.....	6
7-6 - regolarità urbanistico-edilizia	7
7-7 – stato di possesso e occupazione.....	7
7-8– vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –.....	7
7-9 – Verifica della demanialità del suolo.....	8
7-10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.....	8
7-11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.....	8
7-12 – Valutazione e stima dei beni.....	8
7-13 – valutazione della quota	9
7-14 – stato civile e regime patrimoniale	9



LOTTO 7/10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n° 24/2021

Promossa da

Promosso da:

Contro:

Diritto (cfr pag.3): proprietà per 1/1

Bene (cfr pag. 5): appartamento in condominio

Ubicazione (cfr pag. 5): Via Mas 13 - Cesiomaggiore

Stato (cfr pag. 5): buono

Dati Catastali attuali (cfr pag.6): Fg. 37 mappali 1067 sub 28, sub 25 e sub 12

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 6): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.7): regolare

Valore di stima (cfr pag. 10): 89' 110,00

Valore mutuo (cfr pag./all.):-----

Vendibilità (cfr pag. 9): buona

Pubblicità (cfr pag.): -----

Occupazione (cfr pag.7): occupato

Titolo di occupazione (cfr pag. 7): contratto locazione registrato

Oneri (cfr pag.): -----

APE (cfr pag.): Scaduto – nuova APE in corso di predisposizione

Problemi (cfr pag.8): si evidenzia quanto riportato a pagina 8 punto 10



PREMESSA

A seguito del mandato conferitomi quale Esperto Stimatore dal G.E. dott. Federico MONTALTO, il sottoscritto geom. Paolo PERIN ha provveduto ad espletare l'incarico in relazione ai quesiti posti nel seguente modo:

RISPOSTA AI QUESITI

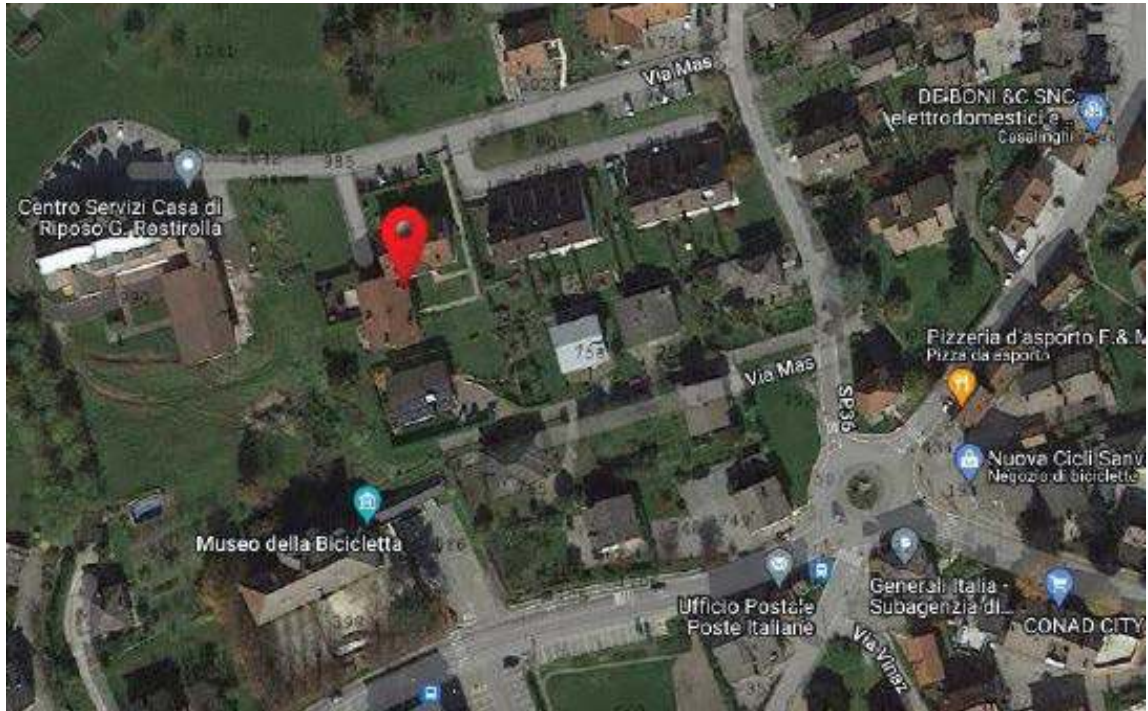
7-1 - identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

Con la formalità trascritta ai nn 3374/2828 in data 23.03.2021 risulta pignorata la piena proprietà degli immobili siti in Comune Cesiomaggiore così censiti:

n.p.	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
1	37	1067	12	Cat.F/1		521 m2
2	37	1067	13	Cat.C/6	2	19 m2
3	37	1067	14	Cat.C/6	2	17 m2
4	37	1067	15	Cat.C/6	2	30 m2
5	37	1067	16	Cat.C/6	2	19 m2
6	37	1067	17	Cat.C/6	2	21 m2
7	37	1067	18	Cat.A/2	3	7 vani
8	37	1067	19	Cat.A/2	3	6 vani
9	37	1067	20	Cat.A/2	3	4,5 vani
10	37	1067	21	Cat.A/2	3	3,5 vani
11	37	1067	22	Cat.A/2	3	4,5 vani
12	37	1067	23	Cat.C/6	2	21 m2
13	37	1067	24	Cat.C/6	2	19 m2
14	37	1067	25	Cat.C/6	2	30 m2
15	37	1067	26	Cat.C/6	2	18 m2
16	37	1067	27	Cat.C/6	2	19 m2
17	37	1067	28	Cat.A/2	3	6 vani
18	37	1067	29	Cat.A/2	3	7 vani
19	37	1067	30	Cat.A/2	3	4,5 vani
20	37	1067	31	Cat.A/2	3	3,5 vani
21	37	1067	32	Cat.A/2	3	4,5 vani

Gli stessi sono situati in prossimità del capoluogo. La precisa collocazione è desumibile dall'immagine sottostante ove la mappa catastale è sovrapposta all'immagine satellitare del luogo





La collocazione delle uu.ii. nel contesto edilizio è desumibile dalla sovrapposizione della mappa con la stessa immagine satellitare che segue (aree evidenziate in giallo)



7-2 – descrizione degli edifici

Trattasi di due corpi di fabbrica tra loro adiacenti ciascuno composta da cinque appartamenti distribuiti su due piani fuori terra con accesso da corridoi e scale condominiali, siti a margine del centro di Cesiomaggiore. Presentano murature in cls a piano interrato e in laterizio ai piani fuori terra, primo orizzontamento a predalle, in laterocemento quelli fuori terra e la copertura che presenta manto in tegole di cemento. Le strutture, di recente realizzazione (fine lavori 2004), si presentano in più che buono stato di finitura e manutenzione. A piano interrato trovano collocazione le autorimesse e le cantine mentre l'area scoperta è parte a verde, parte a viabilità pedonale e parte a parcheggio.



Foto edificio

7-2.1 – descrizione del lotto 7

Intera quota di:

Appartamento al piano terra con garage e cantina di pertinenza al piano sottostrada in Cesiomaggiore (BL) -Via Mas, civico n .13/E int.2/B così censito:

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	28	Cat.A/2	3	6 vani	Euro: 449,32
37	1067	25	Cat.C/6	2	30 m2	Euro: 24,79

Quota di 113,95 millesimi di

area urbana così censita

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	12	Cat. F/1	----	521m2 5	-----



favore della società beneficiaria originata dalla scissione del 22/07/2005 notaio FIORELLA FRANCESCON di BELLUNO rep 37331 trascritto il 27/07/2005 ai n. 10128/7350 da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- Alla [REDACTED] il terreno su cui insiste il fabbricato era pervenuto in proprietà per atto di vendita del 06/11/1980 notaio Rienzi Colò di Feltre rep 18715 trascritto il 05/12/1980 ai n. 9720/8721 da CONZ Diomira nata a CESIOMAGGIORE il 19/08/1907

7-6 - regolarità urbanistico-edilizia

Dall'archivio dell'U.T.C. si desume che l'attuale configurazione del fabbricato è legittimata dal permesso di costruire n. 103/1996 a cui sono seguite le varianti legittimate da D.I.A. n. 10/2004. L'agibilità relativa alle uu.ii. pignorate è intervenuta con certificazione del 16.04.2004. Il fabbricato è conforme ai titoli edilizi legittimanti

7-7 – stato di possesso e occupazione.

Occupato con di contratto di locazione stipulato in data 01/07/2004, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 26/07/2004, al n. 100103

7-8– vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –

7-8.a - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Nulla da rilevare.

7-8.b– Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

7-8.b.1- Iscrizioni ipotecarie:

1 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 8774/1496 in data 24/07/2009 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

2 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 8774 /1497 in data el 24/07/2009 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

3 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta ai nn. 10531/1264 in data 10/11/2014 - decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI VICENZA in data 27/10/2014 rep 4279

7-8.b.2- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto ai nn. 3374 /2828 in data 23/03/2021

7-8.b.3- Difformità catastali:

Nulla da rilevare

7-8.b.4- Difformità urbanistico-edilizie:



Nulla da rilevare.

7-9 – Verifica della demanialità del suolo.

Quanto riscontrabile con le verifiche ipocatastali svolte nel corso delle operazioni escludono la demanialità o l'appartenenza a beni civici o proprietà collettive del suolo ove insiste l'edificio condominiale.

7-10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.

I beni pignorati sono stati realizzati nell'ambito di un programma E.R.P. (realizzazione alloggi destinati alla locazione - Provvedimento Consiglio Regionale n. 1093/1995) con relativa corresponsione al costruttore di contributo pubblico regionale ed esonero dal pagamento al comune degli oneri relativi al costo di costruzione. Il quadro normativo che regola tale attività prevede il coinvolgimento degli enti finanziatori nella procedura al fine dell'eventuale recupero delle agevolazioni concesse e dei contributi erogati. Vedasi sul punto quanto disposto all' art. 1 commi 376, 377, 378, 379 legge n. 178/2020.

7-11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.

7-11.1 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

L'importo annuo della gestione ordinaria a carico della proprietà viene stimato in € 500,00

7-11.2 - spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Nulla da evidenziare

7-11.3- spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data odierna

Nulla da evidenziare

7-11.4 - procedimenti in corso

Alla data attuale non risultano procedimenti in corso

7-12 – Valutazione e stima dei beni.

Per determinare il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, si è fatto riferimento ai dati OMI del secondo semestre 2021 (ultimi disponibili) considerando l'u.i. de qua in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Posto che l' OMI indica un range di valori compreso tra 750 e 950 €/mq (abitazione) e 297 e 420 €/mq (box auto) per immobili da considerarsi ordinari nella zona e che l'immobile in questione è per le sue condizioni intrinseche da considerarsi senzaltro ordinario, si ritiene di



indicare, in ragione delle caratteristiche e dello stato di occupazione delle u.i. de qua, il valore unitario pari ad € 855,00/mq per l'alloggio ed €380,00/mq per il box auto, valori che ricomprendono la quota relativa alle parti comuni.

7-12.1 - Valutazione e stima Lotto7.

Come si è già evidenziato al punto 4.1 -, la superficie commerciale dell'alloggio è di mq. 90,00 e quella del box auto è di mq. 32,00 per cui il valore riferito all'attualità è pari a mq 90,00 x €855,000 /mq + mq. 32,00 x €380,00/mq = € 89'110,00 (ottantanovemilacentodieci/00).

7-12.1.1- prezzo base d'asta proposto

Si è determinato il p.p.v.m. in €89'110,00.

Come richiesto, al fine di considerare le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20%..

La commerciabilità è buona.

Si propone quindi un prezzo a base d'asta di:

€ 71'000,00 (euro settantunomila/00)

7-13 – valutazione della quota .

L'esecutata risulta proprietaria per l'intera quota delle uu.ii. pignorate.

7-14 – stato civile e regime patrimoniale .

Non essendo l'esecutata una persona fisica, non ricorre il caso .

***** *** *****

A disposizione per eventuali chiarimenti.

Belluno,12 giugno 2022

l'esperto stimatore Geometra Paolo Perin



Allegati: vedasi fascicolo separato



TRIBUNALE CIVILE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 24 /2021

Promosso da:

[REDACTED]

Contro:

G.E.: Dott. F. MONTALTO STIMATORE: Geom. Paolo PERIN

RELAZIONE LOTTO 8/10

INDICE:

LOTTO 8/10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
PREMESSA	3
RISPOSTA AI QUESITI	3
8-1 - identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento.....	3
8-2 – descrizione degli edifici	5
8-2.1 – descrizione del lotto 8	5
8-3 – identificazione catastale dei beni pignorati.....	6
8-3.2 –corrispondenza tra identificativi beni pignorati e identificazione catastale.....	6
8-3.3 - regolarità catastale	6
8-5 – ricostruzione atti di provenienza.....	6
8-6 - regolarità urbanistico-edilizia	7
8-7 – stato di possesso e occupazione.....	7
8-8– vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –.....	7
8-9 – Verifica della demanialità del suolo.....	8
8-10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.....	8
8-11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.....	8
8-12 – Valutazione e stima dei beni.....	8
8-13 – valutazione della quota	9
8-14 – stato civile e regime patrimoniale	9



LOTTO 8/10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n° 24/2021

Promossa da

Promosso da:

Contro:

Diritto (cfr pag.3): proprietà per 1/1

Bene (cfr pag. 5): appartamento in condominio

Ubicazione (cfr pag. 5): Via Mas 13 - Cesiomaggiore

Stato (cfr pag. 5): buono

Dati Catastali attuali (cfr pag.6): Fg. 37 mappali 1067 sub 30, sub 24 e sub 12

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 6): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.7): regolare

Valore di stima (cfr pag. 10): 88'900,00

Valore mutuo (cfr pag./all.):-----

Vendibilità (cfr pag. 9): buona

Pubblicità (cfr pag.): -----

Occupazione (cfr pag.7): occupato

Titolo di occupazione (cfr pag. 7): libero

Oneri (cfr pag.): -----

APE (cfr pag.): Scaduto – nuova APE in corso di predisposizione

Problemi (cfr pag.8): si evidenzia quanto riportato a pagina 8 punto 10



PREMESSA

A seguito del mandato conferitomi quale Esperto Stimatore dal G.E. dott. Federico MONTALTO, il sottoscritto geom. Paolo PERIN ha provveduto ad espletare l'incarico in relazione ai quesiti posti nel seguente modo:

RISPOSTA AI QUESITI

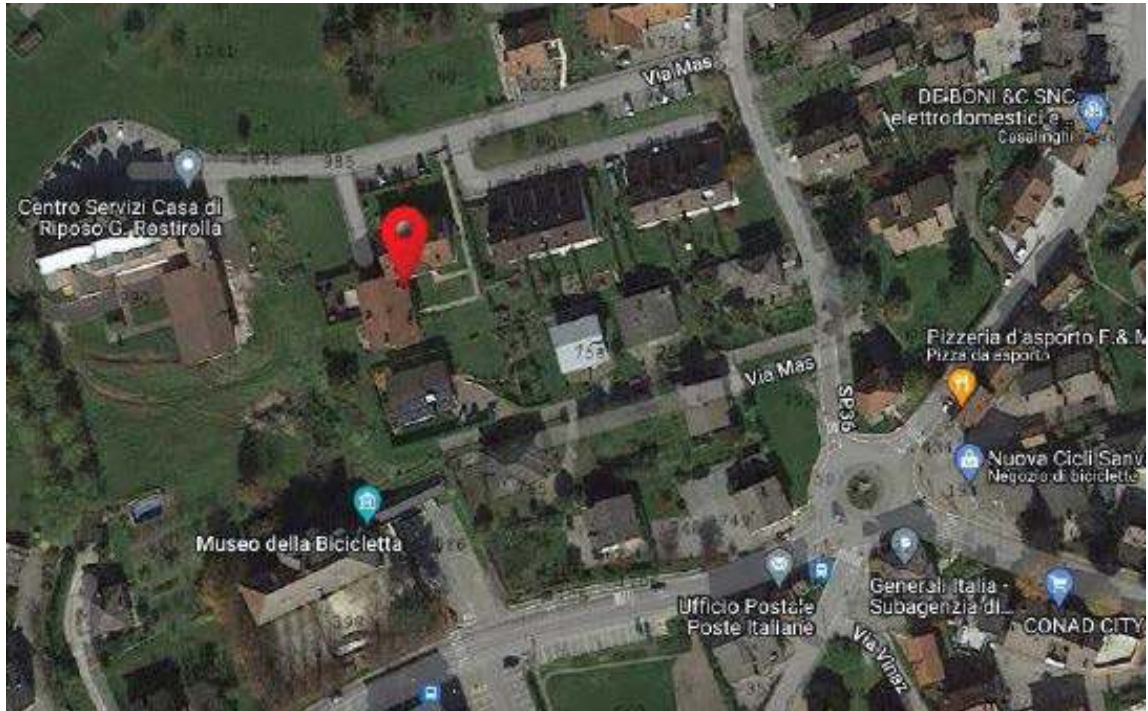
8-1 - identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

Con la formalità trascritta ai nn 3374/2828 in data 23.03.2021 risulta pignorata la piena proprietà degli immobili siti in Comune Cesiomaggiore così censiti:

n.p.	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
1	37	1067	12	Cat.F/1		521 m2
2	37	1067	13	Cat.C/6	2	19 m2
3	37	1067	14	Cat.C/6	2	17 m2
4	37	1067	15	Cat.C/6	2	30 m2
5	37	1067	16	Cat.C/6	2	19 m2
6	37	1067	17	Cat.C/6	2	21 m2
7	37	1067	18	Cat.A/2	3	7 vani
8	37	1067	19	Cat.A/2	3	6 vani
9	37	1067	20	Cat.A/2	3	4,5 vani
10	37	1067	21	Cat.A/2	3	3,5 vani
11	37	1067	22	Cat.A/2	3	4,5 vani
12	37	1067	23	Cat.C/6	2	21 m2
13	37	1067	24	Cat.C/6	2	19 m2
14	37	1067	25	Cat.C/6	2	30 m2
15	37	1067	26	Cat.C/6	2	18 m2
16	37	1067	27	Cat.C/6	2	19 m2
17	37	1067	28	Cat.A/2	3	6 vani
18	37	1067	29	Cat.A/2	3	7 vani
19	37	1067	30	Cat.A/2	3	4,5 vani
20	37	1067	31	Cat.A/2	3	3,5 vani
21	37	1067	32	Cat.A/2	3	4,5 vani

Gli stessi sono situati in prossimità del capoluogo. La precisa collocazione è desumibile dall'immagine sottostante ove la mappa catastale è sovrapposta all'immagine satellitare del luogo





La collocazione delle uu.ii. nel contesto edilizio è desumibile dalla sovrapposizione della mappa con la stessa immagine satellitare che segue (aree evidenziate in giallo)



8-2 – descrizione degli edifici

Trattasi di due corpi di fabbrica tra loro adiacenti ciascuno composta da cinque appartamenti distribuiti su due piani fuori terra con accesso da corridoi e scale condominiali, siti a margine del centro di Cesiomaggiore. Presentano murature in cls a piano interrato e in laterizio ai piani fuori terra, primo orizzontamento a predalle, in laterocemento quelli fuori terra e la copertura che presenta manto in tegole di cemento. Le strutture, di recente realizzazione (fine lavori 2004), si presentano in più che buono stato di finitura e manutenzione. A piano interrato trovano collocazione le autorimesse e le cantine mentre l'area scoperta è parte a verde, parte a viabilità pedonale e parte a parcheggio.



Foto edificio

8-2.1 – descrizione del lotto 8

Intera quota di:

Appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo, garage e cantina di pertinenza al piano sottostrada in Cesiomaggiore (BL) - Via Mas, civico n. 13/E int.3/B così censito:

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	30	Cat.A/2	3	4,5 vani	Euro: 336,99
37	1067	24	Cat.C/6	2	19 m2	Euro: 15,70

Quota di 92,50 millesimi di

area urbana così censita

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
----	-------	------	------	-----	-------	------



- All'esecutata gli ii.uu. de qua sono pervenuti in proprietà per atto di scissione parziale a favore della società beneficiaria originata dalla scissione del 22/07/2005 notaio FIORELLA FRANCESCON di BELLUNO rep 37331 trascritto il 27/07/2005 ai n. 10128/7350 da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- Alla [REDACTED] il terreno su cui insiste il fabbricato era pervenuto in proprietà per atto di vendita del 06/11/1980 notaio Rienzi Colò di Feltre rep 18715 trascritto il 05/12/1980 ai n. 9720/8721 da CONZ Diomira nata a CESIOMAGGIORE il 19/08/1907

8-6 - regolarità urbanistico-edilizia

Dall'archivio dell'U.T.C. si desume che l'attuale configurazione del fabbricato è legittimata dal permesso di costruire n. 103/1996 a cui sono seguite le varianti legittimate da D.I.A. n. 10/2004. L'agibilità relativa alle uu.ii. pignorate è intervenuta con certificazione del 16.04.2004. Il fabbricato è conforme ai titoli edilizi legittimanti

8-7 – stato di possesso e occupazione.

Libero

8-8– vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –

8-8.a - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Nulla da rilevare.

8-8.b– Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

1.8.b.1- Iscrizioni ipotecarie:

1 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 8774/1496 in data 24/07/2009 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

2 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 8774 /1497 in data el 24/07/2009 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

3 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta ai nn. 10531/1264 in data 10/11/2014 - decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI VICENZA in data 27/10/2014 rep 4279

8-8.b.2- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto ai nn. 3374 /2828 in data 23/03/2021

8-8.b.3- Difformità catastali:

Nulla da rilevare



8-8.b.4- Difformità urbanistico-edilizie:

Nulla da rilevare.

8-9 – Verifica della demanialità del suolo.

Quanto riscontrabile con le verifiche ipocatastali svolte nel corso delle operazioni escludono la demanialità o l'appartenenza a beni civici o proprietà collettive del suolo ove insiste l'edificio condominiale.

8-10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.

I beni pignorati sono stati realizzati nell'ambito di un programma E.R.P. (realizzazione alloggi destinati alla locazione - Provvedimento Consiglio Regionale n. 1093/1995) con relativa corresponsione al costruttore di contributo pubblico regionale ed esonero dal pagamento al comune degli oneri relativi al costo di costruzione. Il quadro normativo che regola tale attività prevede il coinvolgimento degli enti finanziatori nella procedura al fine dell'eventuale recupero delle agevolazioni concesse e dei contributi erogati. Vedasi sul punto quanto disposto all' art. 1 commi 376, 377, 378, 379 legge n. 178/2020.

8-11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.

8-11.1 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

L'importo annuo della gestione ordinaria a carico della proprietà viene stimato in € 500,00

8-11.2 - spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Nulla da evidenziare

8-11.3- spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data odierna

Nulla da evidenziare

8-11.4 - procedimenti in corso

Alla data attuale non risultano procedimenti in corso

8-12 – Valutazione e stima dei beni.

Per determinare il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, si è fatto riferimento ai dati OMI del secondo semestre 2021 (ultimi disponibili) considerando l'u.i. de qua in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Posto che l' OMI indica un range di valori compreso tra 750 e 950 €/mq (abitazione) e 297 e 420 €/mq (box auto) per immobili da considerarsi ordinari nella zona e che l'immobile in



questione è per le sue condizioni intrinseche da considerarsi senz'altro ordinario, si ritiene di indicare, in ragione delle caratteristiche e dello stato di occupazione delle u.i. de qua, il valore unitario pari ad € 900,00/mq per l'alloggio ed €400,00/mq per il box auto, valori che ricomprendono la quota relativa alle parti comuni.

8-12.1 - Valutazione e stima Lotto 8.

Come si è già evidenziato al punto 4.1 -, la superficie commerciale dell'alloggio è di mq. 89,00 e quella del box auto è di mq. 22,00 per cui il valore riferito all'attualità è pari a mq 89,00 x € 900,000 /mq + mq. 223,00 x €400,00/mq = € 89'900,00 (ottantanovemilanovecento/00).

8-12.1.1- prezzo base d'asta proposto

Si è determinato il p.p.v.m. in €89'900,00.

Come richiesto, al fine di considerare le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20%..

La commerciabilità è buona.

Si propone quindi un prezzo a base d'asta di:

€ 71'000,00 (euro settantunomila/00)

8-13 – valutazione della quota .

L'esecutata risulta proprietaria per l'intera quota delle uu.ii. pignorate.

8-14 – stato civile e regime patrimoniale .

Non essendo l'esecutata una persona fisica, non ricorre il caso .

***** **

A disposizione per eventuali chiarimenti.

Belluno, 12 giugno 2022

l'esperto stimatore Geometra Paolo Perin



Allegati: vedasi fascicolo separato



TRIBUNALE CIVILE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 24 /2021

Promosso da:

[REDACTED]

Contro:

G.E.: Dott. F. MONTALTO STIMATORE: Geom. Paolo PERIN

RELAZIONE LOTTO 9/10

INDICE:

LOTTO 9/10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
PREMESSA	3
RISPOSTA AI QUESITI	3
9-1 - identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento.....	3
9-2 – descrizione degli edifici	5
9-2.1 – descrizione del lotto 9	5
9-3 – identificazione catastale dei beni pignorati.....	6
9-3.2 –corrispondenza tra identificativi beni pignorati e identificazione catastale.....	6
9-3.3 - regolarità catastale	6
9-5 – ricostruzione atti di provenienza.....	6
9-6 - regolarità urbanistico-edilizia	7
9-7 – stato di possesso e occupazione.....	7
9-8– vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –.....	7
9-9 – Verifica della demanialità del suolo.....	8
9-10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.....	8
9-11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.....	8
9-12 – Valutazione e stima dei beni.....	8
9-13 – valutazione della quota	9
9-14 – stato civile e regime patrimoniale	9



LOTTO 9/10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n° 24/2021

Promossa da

Promosso da:

Contro:

Diritto (cfr pag.3): proprietà per 1/1

Bene (cfr pag. 5): appartamento in condominio

Ubicazione (cfr pag. 5): Via Mas 13 - Cesiomaggiore

Stato (cfr pag. 5): buono

Dati Catastali attuali (cfr pag.6): Fg. 37 mappali 1067 sub 31, sub 27 e sub 12

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 6): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.7): regolare

Valore di stima (cfr pag. 10): 71'155,00

Valore mutuo (cfr pag./all.):-----

Vendibilità (cfr pag. 9): buona

Pubblicità (cfr pag.): -----

Occupazione (cfr pag.7): occupato

Titolo di occupazione (cfr pag. 7): contratto locazione registrato

Oneri (cfr pag.): -----

APE (cfr pag.): Scaduto – nuova APE in corso di predisposizione

Problemi (cfr pag.8): si evidenzia quanto riportato a pagina 8 punto 10



PREMESSA

A seguito del mandato conferitomi quale Esperto Stimatore dal G.E. dott. Federico MONTALTO, il sottoscritto geom. Paolo PERIN ha provveduto ad espletare l'incarico in relazione ai quesiti posti nel seguente modo:

RISPOSTA AI QUESITI

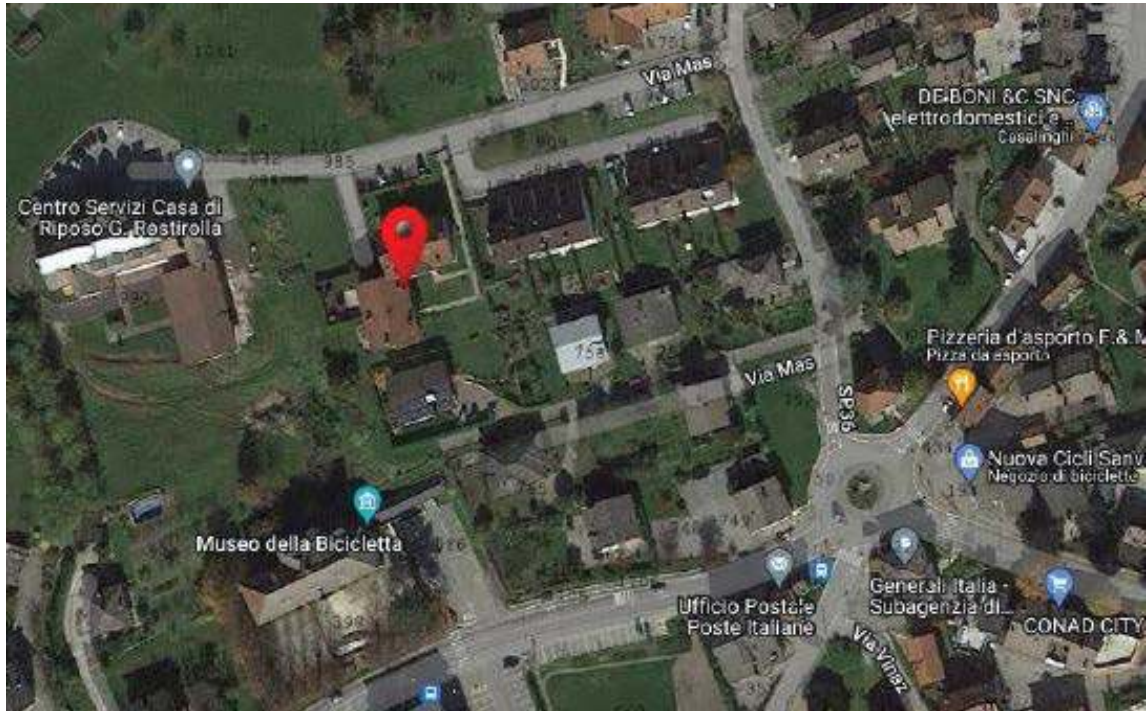
9-1 - identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

Con la formalità trascritta ai nn 3374/2828 in data 23.03.2021 risulta pignorata la piena proprietà degli immobili siti in Comune Cesiomaggiore così censiti:

n.p.	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
1	37	1067	12	Cat.F/1		521 m2
2	37	1067	13	Cat.C/6	2	19 m2
3	37	1067	14	Cat.C/6	2	17 m2
4	37	1067	15	Cat.C/6	2	30 m2
5	37	1067	16	Cat.C/6	2	19 m2
6	37	1067	17	Cat.C/6	2	21 m2
7	37	1067	18	Cat.A/2	3	7 vani
8	37	1067	19	Cat.A/2	3	6 vani
9	37	1067	20	Cat.A/2	3	4,5 vani
10	37	1067	21	Cat.A/2	3	3,5 vani
11	37	1067	22	Cat.A/2	3	4,5 vani
12	37	1067	23	Cat.C/6	2	21 m2
13	37	1067	24	Cat.C/6	2	19 m2
14	37	1067	25	Cat.C/6	2	30 m2
15	37	1067	26	Cat.C/6	2	18 m2
16	37	1067	27	Cat.C/6	2	19 m2
17	37	1067	28	Cat.A/2	3	6 vani
18	37	1067	29	Cat.A/2	3	7 vani
19	37	1067	30	Cat.A/2	3	4,5 vani
20	37	1067	31	Cat.A/2	3	3,5 vani
21	37	1067	32	Cat.A/2	3	4,5 vani

Gli stessi sono situati in prossimità del capoluogo. La precisa collocazione è desumibile dall'immagine sottostante ove la mappa catastale è sovrapposta all'immagine satellitare del luogo





La collocazione delle uu.ii. nel contesto edilizio è desumibile dalla sovrapposizione della mappa con la stessa immagine satellitare che segue (aree evidenziate in giallo)



9-2 – descrizione degli edifici

Trattasi di due corpi di fabbrica tra loro adiacenti ciascuno composta da cinque appartamenti distribuiti su due piani fuori terra con accesso da corridoi e scale condominiali, siti a margine del centro di Cesiomaggiore. Presentano murature in cls a piano interrato e in laterizio ai piani fuori terra, primo orizzontamento a predalle, in laterocemento quelli fuori terra e la copertura che presenta manto in tegole di cemento. Le strutture, di recente realizzazione (fine lavori 2004), si presentano in più che buono stato di finitura e manutenzione. A piano interrato trovano collocazione le autorimesse e le cantine mentre l'area scoperta è parte a verde, parte a viabilità pedonale e parte a parcheggio.



Foto edificio

9-2.1 – descrizione del lotto 9

Intera quota di:

Appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo, garage e cantina di pertinenza al piano sottostrada in Cesiomaggiore (BL) - Via Mas, civico n.13/E int.4/B così censito:

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	31	Cat.A/2	3	3,5 vani	Euro: 262,10
37	1067	27	Cat.C/6	2	19 m2	Euro: 15,70

Quota di 83,22 millesimi di

area urbana così censita



Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	12	Cat. F/1	----	521m2	-----

con la quota di $69,51+13,71 = 83,22$ millesimi sulle parti comuni al condominio e sui B.C.N.C. come da elaborato planimetrico allegato.

Appartamento a piano primo con ingresso da corridoio condominiale composto da, disimpegno, soggiorno/cucina, camera, bagno, terrazzo, cantina a piano interrato, munito di impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori lamellari in acciaio.

Presenta serramenti in legno di conifera con vetrocamera, avvolgibili in pvc, impianto elettrico ed idrosanitario nella norma, con finiture di discreto livello ovvero pavimenti e rivestimenti in ceramica nei bagni e in cucina, in prefinito flottante negli altri ambienti, dotazione standard di apparecchi sanitari. Completano la dotazione del lotto l' autorimessa a piano interrato. Il tutto per le superfici commerciali di mq. 73 per l'alloggio e mq. 23 per l' autorimessa.

9-3 – identificazione catastale dei beni pignorati

Gli immobili oggetto di pignoramento compresi nel presente lotto sono così allibrati all' Agenzia del Territorio di Belluno:

COMUNE DI CESIOMAGGIORE

Ditta:

[REDACTED] prop. per 1/1

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	31	Cat.A/2	3	3,5 vani	Euro: 262,10
37	1067	27	Cat.C/6	2	19 m2	Euro: 15,70
37	1067	12	Cat. F/1	----	521m2	-----

Costituzione del 01/04/2004 protocollo n. BL0040739

Con le parti comuni e le pertinenze come definite dall' e.p.

9-3.2 – corrispondenza tra identificativi beni pignorati e identificazione catastale

Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali indicati nell'istanza di vendita, nel pignoramento e quelli catastali.

9-3.3 - regolarità catastale

Le uu.ii. de qua sono conformi alle risultanze catastali per cui può essere attestata la regolarità catastale- fiscale degli immobili pignorati

9-5 – ricostruzione atti di provenienza.

- All' esecutata gli ii.uu. de qua sono pervenuti in proprietà per atto di scissione parziale a



favore della società beneficiaria originata dalla scissione del 22/07/2005 notaio FIORELLA FRANCESCON di BELLUNO rep 37331 trascritto il 27/07/2005 ai n. 10128/7350 da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- Alla [REDACTED] il terreno su cui insiste il fabbricato era pervenuto in proprietà per atto di vendita del 06/11/1980 notaio Rienzi Colò di Feltre rep 18715 trascritto il 05/12/1980 ai n. 9720/8721 da CONZ Diomira nata a CESIOMAGGIORE il 19/08/1907

9-6 - regolarità urbanistico-edilizia

Dall'archivio dell'U.T.C. si desume che l'attuale configurazione del fabbricato è legittimata dal permesso di costruire n. 103/1996 a cui sono seguite le varianti legittimate da D.I.A. n. 10/2004. L'agibilità relativa alle uu.ii. pignorate è intervenuta con certificazione del 16.04.2004. Il fabbricato è conforme ai titoli edilizi legittimanti

9-7 – stato di possesso e occupazione.

Occupato con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2004, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 26/07/2004, al n. 100101 - serie 3, Canone annuo Euro 3.000,00

9-8– vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –

9-8.a - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Nulla da rilevare.

9-8.b– Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

1.8.b.1- Iscrizioni ipotecarie:

1 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 8774/1496 in data 24/07/2009 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

2 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 8774 /1497 in data el 24/07/2009 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

3 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta ai nn. 10531/1264 in data 10/11/2014 - decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI VICENZA in data 27/10/2014 rep 4279

9-8.b.2- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto ai nn. 3374 /2828 in data 23/03/2021

9-8.b.3- Difformità catastali:

Nulla da rilevare

9-8.b.4- Difformità urbanistico-edilizie:

Nulla da rilevare.



9-9 – Verifica della demanialità del suolo.

Quanto riscontrabile con le verifiche ipocatastali svolte nel corso delle operazioni escludono la demanialità o l'appartenenza a beni civici o proprietà collettive del suolo ove insiste l'edificio condominiale.

9-10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.

I beni pignorati sono stati realizzati nell'ambito di un programma E.R.P. (realizzazione alloggi destinati alla locazione - Provvedimento Consiglio Regionale n. 1093/1995) con relativa corresponsione al costruttore di contributo pubblico regionale ed esonero dal pagamento al comune degli oneri relativi al costo di costruzione. Il quadro normativo che regola tale attività prevede il coinvolgimento degli enti finanziatori nella procedura al fine dell'eventuale recupero delle agevolazioni concesse e dei contributi erogati. Vedasi sul punto quanto disposto all' art. 1 commi 376, 377, 378, 379 legge n. 178/2020.

9-11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.

9-11.1 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

L'importo annuo della gestione ordinaria a carico della proprietà viene stimato in € 500,00

9-11.2 - spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Nulla da evidenziare

9-11.3- spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data odierna

Nulla da evidenziare

9-11.4 - procedimenti in corso

Alla data attuale non risultano procedimenti in corso

9-12 – Valutazione e stima dei beni.

Per determinare il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, si è fatto riferimento ai dati OMI del secondo semestre 2021 (ultimi disponibili) considerando l'u.i. de qua in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Posto che l' OMI indica un range di valori compreso tra 750 e 950 €/mq (abitazione) e 297 e 420 €/mq (box auto) per immobili da considerarsi ordinari nella zona e che l'immobile in questione è per le sue condizioni intrinseche da considerarsi senzaltro ordinario, si ritiene di indicare, in ragione delle caratteristiche e dello stato di occupazione delle u.i. de qua, il valore



unitario pari ad € 855,00/mq per l'alloggio ed €380,00/mq per il box auto, valori che ricomprendono la quota relativa alle parti comuni.

9-12.1 - Valutazione e stima Lotto2.

Come si è già evidenziato al punto 4.1 -, la superficie commerciale dell'alloggio è di mq. 73,00 e quella del box auto è di mq. 23,00 per cui il valore riferito all'attualità è pari a mq 73,00 x € 855,000 /mq + mq. 23,00 x €380,00/mq = € 71'155,00 (settantunomilacentocinquantacinquei/00).

9-12.1.1- prezzo base d'asta proposto

Si è determinato il p.p.v.m. in €71'155,00.

Come richiesto, al fine di considerare le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20%..

La commerciabilità è buona.

Si propone quindi un prezzo a base d'asta di:

€ 57'000,00 (euro cinquantasettemila/00)

9-13 – valutazione della quota .

L'esecutata risulta proprietaria per l'intera quota delle uu.ii. pignorate.

9-14 – stato civile e regime patrimoniale .

Non essendo l'esecutata una persona fisica, non ricorre il caso .

***** ** *****

A disposizione per eventuali chiarimenti.

Belluno,12 giugno 2022

l'esperto stimatore Geometra Paolo Perin



Allegati: vedasi fascicolo separato



TRIBUNALE CIVILE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 24 /2021

Promosso da:

[REDACTED]

Contro:

G.E.: Dott. F. MONTALTO STIMATORE: Geom. Paolo PERIN

RELAZIONE LOTTO 10/10

INDICE:

LOTTO 10/10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
PREMESSA	3
RISPOSTA AI QUESITI	3
10-1 - identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento.....	3
10-2 – descrizione degli edifici	5
10-2.1 – descrizione del lotto 10	5
10-3 – identificazione catastale dei beni pignorati.....	6
10-3.2 –corrispondenza tra identificativi beni pignorati e identificazione catastale....	6
10-3.3 - regolarità catastale	6
10-5 – ricostruzione atti di provenienza.....	6
10-6 - regolarità urbanistico-edilizia	7
10-7 – stato di possesso e occupazione.....	7
10-8– vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –.....	7
10-9 – Verifica della demanialità del suolo.....	8
10-10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.....	8
10-11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.....	8
10-12 – Valutazione e stima dei beni.....	8
10-13 – valutazione della quota	9
10-14 – stato civile e regime patrimoniale	9



LOTTO 10/10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n° 24/2021

Promossa da

Promosso da:

Contro:

Diritto (cfr pag.3): proprietà per 1/1

Bene (cfr pag. 5): appartamento in condominio

Ubicazione (cfr pag. 5): Via Mas 13 - Cesiomaggiore

Stato (cfr pag. 5): buono

Dati Catastali attuali (cfr pag.6): Fg. 37 mappali 1067 sub 32,sub 26 e sub 12

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 6): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.7): regolare

Valore di stima (cfr pag. 10): 88'100,00

Valore mutuo (cfr pag./all.):-----

Vendibilità (cfr pag. 9): buona

Pubblicità (cfr pag.): -----

Occupazione (cfr pag.7): occupato

Titolo di occupazione (cfr pag. 7): libero

Oneri (cfr pag.): -----

APE (cfr pag.): Scaduto – nuova APE in corso di predisposizione

Problemi (cfr pag.8): si evidenzia quanto riportato a pagina 8 punto 10



PREMESSA

A seguito del mandato conferitomi quale Esperto Stimatore dal G.E. dott. Federico MONTALTO, il sottoscritto geom. Paolo PERIN ha provveduto ad espletare l'incarico in relazione ai quesiti posti nel seguente modo:

RISPOSTA AI QUESITI

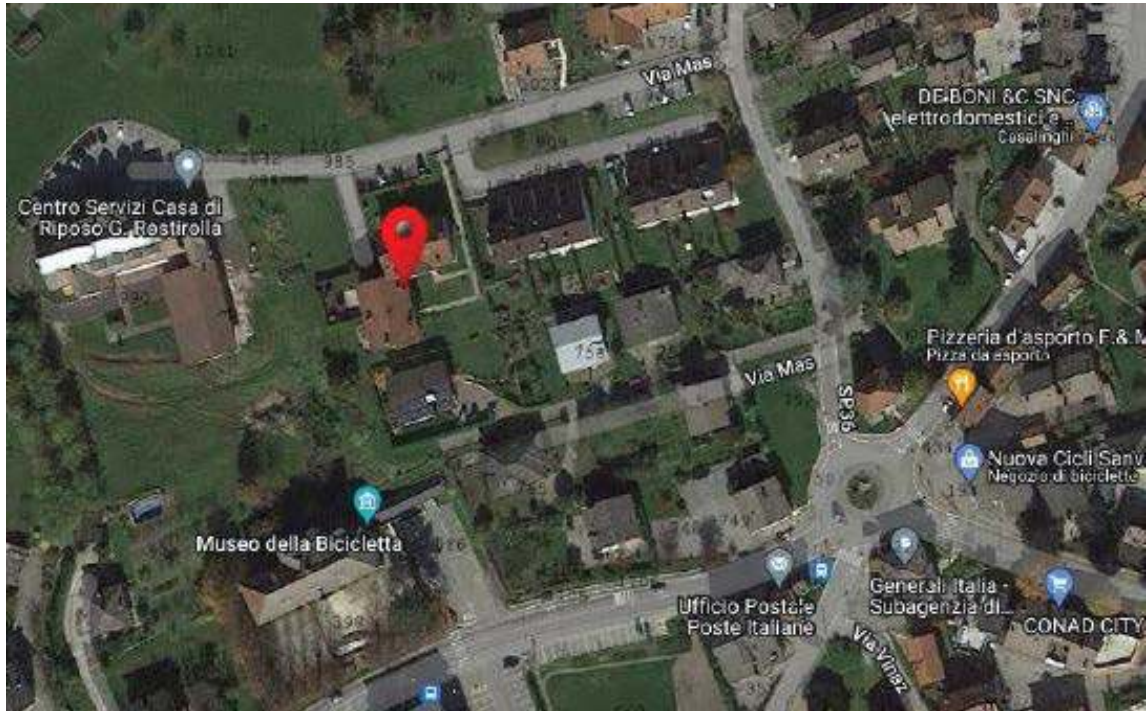
10-1 - identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

Con la formalità trascritta ai nn 3374/2828 in data 23.03.2021 risulta pignorata la piena proprietà degli immobili siti in Comune Cesiomaggiore così censiti:

n.p.	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
1	37	1067	12	Cat.F/1		521 m ²
2	37	1067	13	Cat.C/6	2	19 m ²
3	37	1067	14	Cat.C/6	2	17 m ²
4	37	1067	15	Cat.C/6	2	30 m ²
5	37	1067	16	Cat.C/6	2	19 m ²
6	37	1067	17	Cat.C/6	2	21 m ²
7	37	1067	18	Cat.A/2	3	7 vani
8	37	1067	19	Cat.A/2	3	6 vani
9	37	1067	20	Cat.A/2	3	4,5 vani
10	37	1067	21	Cat.A/2	3	3,5 vani
11	37	1067	22	Cat.A/2	3	4,5 vani
12	37	1067	23	Cat.C/6	2	21 m ²
13	37	1067	24	Cat.C/6	2	19 m ²
14	37	1067	25	Cat.C/6	2	30 m ²
15	37	1067	26	Cat.C/6	2	18 m ²
16	37	1067	27	Cat.C/6	2	19 m ²
17	37	1067	28	Cat.A/2	3	6 vani
18	37	1067	29	Cat.A/2	3	7 vani
19	37	1067	30	Cat.A/2	3	4,5 vani
20	37	1067	31	Cat.A/2	3	3,5 vani
21	37	1067	32	Cat.A/2	3	4,5 vani

Gli stessi sono situati in prossimità del capoluogo. La precisa collocazione è desumibile dall'immagine sottostante ove la mappa catastale è sovrapposta all'immagine satellitare del luogo





La collocazione delle uu.ii. nel contesto edilizio è desumibile dalla sovrapposizione della mappa con la stessa immagine satellitare che segue (aree evidenziate in giallo)



10-2 – descrizione degli edifici

Trattasi di due corpi di fabbrica tra loro adiacenti ciascuno composta da cinque appartamenti distribuiti su due piani fuori terra con accesso da corridoi e scale condominiali, siti a margine del centro di Cesiomaggiore. Presentano murature in cls a piano interrato e in laterizio ai piani fuori terra, primo orizzontamento a predalle, in laterocemento quelli fuori terra e la copertura che presenta manto in tegole di cemento. Le strutture, di recente realizzazione (fine lavori 2004), si presentano in più che buono stato di finitura e manutenzione. A piano interrato trovano collocazione le autorimesse e le cantine mentre l'area scoperta è parte a verde, parte a viabilità pedonale e parte a parcheggio.



Foto edificio

10-2.1 – descrizione del lotto 10

Intera quota di:

Appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo, garage e cantina di pertinenza al piano sottostrada in Cesiomaggiore (BL) - Via Mas, civico n.13/E int.5/B così censito:

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
37	1067	32	Cat.A/2	3	4,5 vani	Euro: 336,99
37	1067	26	Cat.C/6	2	18 m2	Euro: 14,87

Quota di 92,98 millesimi di

area urbana così censita

Fg	mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	r.c.
-----------	--------------	-------------	-------------	------------	--------------	-------------



- All'esecutata gli ii.uu. de qua sono pervenuti in proprietà per atto di scissione parziale a favore della società beneficiaria originata dalla scissione del 22/07/2005 notaio FIORELLA FRANCESCON di BELLUNO rep 37331 trascritto il 27/07/2005 ai n. 10128/7350 da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- Alla [REDACTED] il terreno su cui insiste il fabbricato era pervenuto in proprietà per atto di vendita del 06/11/1980 notaio Rienzi Colò di Feltre rep 18715 trascritto il 05/12/1980 ai n. 9720/8721 da CONZ Diomira nata a CESIOMAGGIORE il 19/08/1907

10-6 - regolarità urbanistico-edilizia

Dall'archivio dell'U.T.C. si desume che l'attuale configurazione del fabbricato è legittimata dal permesso di costruire n. 103/1996 a cui sono seguite le varianti legittimate da D.I.A. n. 10/2004. L'agibilità relativa alle uu.ii. pignorate è intervenuta con certificazione del 16.04.2004. Il fabbricato è conforme ai titoli edilizi legittimanti

10-7 – stato di possesso e occupazione.

Libero

10-8– vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –

10-8.a - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Nulla da rilevare.

10-8.b– Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

10-8.b.1- Iscrizioni ipotecarie:

1 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 8774/1496 in data 24/07/2009 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

2 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 8774 /1497 in data el 24/07/2009 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

3 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta ai nn. 10531/1264 in data 10/11/2014 - decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI VICENZA in data 27/10/2014 rep 4279

10-8.b.2- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto ai nn. 3374 /2828 in data 23/03/2021

10-8.b.3- Difformità catastali:

Nulla da rilevare



10-8.b.4- Difformità urbanistico-edilizie:

Nulla da rilevare.

10-9 – Verifica della demanialità del suolo.

Quanto riscontrabile con le verifiche ipocatastali svolte nel corso delle operazioni escludono la demanialità o l'appartenenza a beni civici o proprietà collettive del suolo ove insiste l'edificio condominiale.

10-10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.

I beni pignorati sono stati realizzati nell'ambito di un programma E.R.P. (realizzazione alloggi destinati alla locazione - Provvedimento Consiglio Regionale n. 1093/1995) con relativa corresponsione al costruttore di contributo pubblico regionale ed esonero dal pagamento al comune degli oneri relativi al costo di costruzione. Il quadro normativo che regola tale attività prevede il coinvolgimento degli enti finanziatori nella procedura al fine dell'eventuale recupero delle agevolazioni concesse e dei contributi erogati. Vedasi sul punto quanto disposto all' art. 1 commi 376, 377, 378, 379 legge n. 178/2020.

10-11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.

10-11.1 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

L'importo annuo della gestione ordinaria a carico della proprietà viene stimato in € 500,00

10-11.2 - spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Nulla da evidenziare

10-11.3- spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data odierna

Nulla da evidenziare

10-11.4 - procedimenti in corso

Alla data attuale non risultano procedimenti in corso

10-12 – Valutazione e stima dei beni.

Per determinare il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, si è fatto riferimento ai dati OMI del secondo semestre 2021 (ultimi disponibili) considerando l'u.i. de qua in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Posto che l' OMI indica un range di valori compreso tra 750 e 950 €/mq (abitazione) e 297 e 420 €/mq (box auto) per immobili da considerarsi ordinari nella zona e che l'immobile in



questione è per le sue condizioni intrinseche da considerarsi senzaltro ordinario, si ritiene di indicare, in ragione delle caratteristiche e dello stato di occupazione delle u.i. de qua, il valore unitario pari ad €900,00/mq per l'alloggio ed €400,00/mq per il box auto, valori che ricomprendono la quota relativa alle parti comuni.

10-12.1 - Valutazione e stima Lotto2.

Come si è già evidenziato al punto 4.1 -, la superficie commerciale dell'alloggio è di mq. 89,00 e quella del box auto è di mq. 20,00 per cui il valore riferito all'attualità è pari a mq 89,00 x € 900,000 /mq + mq. 20,00 x €400,00/mq = € 88'100,00 (ottantottomilacento/00).

10-12.1.1- prezzo base d'asta proposto

Si è determinato il p.p.v.m. in €88'100,00.

Come richiesto, al fine di considerare le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20%..

La commerciabilità è buona.

Si propone quindi un prezzo a base d'asta di:

€ 70'000,00 (euro settantamila/00)

10-13 – valutazione della quota .

L'esecutata risulta proprietaria per l'intera quota delle uu.ii. pignorate.

10-14 – stato civile e regime patrimoniale .

Non essendo l'esecutata una persona fisica, non ricorre il caso .

***** **

A disposizione per eventuali chiarimenti.

Belluno, 12 giugno 2022

l'esperto stimatore Geometra Paolo Perin



Allegati: vedasi fascicolo separato

