

TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Esecuzione

n. 27/2023

Promossa da:

Contro:

Giudice delle Esecuzioni:

Dott.ssa Paola Torresan

C.T.U.:

Dott. Lodovico De Cesero

PREMESSA

Con la presente si da seguito all'incarico ricevuto dal sottoscritto Dott. Lodovico De Cesero, dal Giudice delle esecuzioni Dott.ssa Gersa Gerbi, in data 14.03.2024.

I quesiti posti dal G.E. sono i seguenti in relazione alla documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c.:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato (purché non si tratti di coniugi entrambi stranieri). In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Il controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dovrà essere depositato contestualmente alla perizia di stima.



01. identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento;
02. individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale;
03. identificazione catastale del bene pignorato;
04. predisposizione della scheda sintetica;
05. ricostruzione atti di provenienza;
06. regolarità edilizia e urbanistica;
07. stato di possesso e occupazione;
08. vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene;
09. verificare se i beni ricadono su suolo demaniale;
10. esistenza di pesi e oneri di altro tipo;
11. spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso;
12. valutazione e stima dei beni;
13. valutazione della quota;
14. acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;

ACCESSO AGLI IMMOBILI

Per l'espletamento dell'incarico il giorno 13.01.2025 alle ore 10:30, presso gli immobili siti in Comune di Cortina d'Ampezzo – via Cantore, alla presenza continuativa del Sig. Angelo [REDACTED] per Aste 33 in qualità di custode nominato dal G.E., e del [REDACTED], si è proceduto al sopralluogo e alle verifiche degli immobili oggetto di pignoramento.

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

Ufficio Tavolare Comune di Cortina d'Ampezzo - Partita Tavolare 4807 – Foglio di mappa 69 – località Cianderies – Corpo Tavolare 1 edificiale – Particella 844, edificio con corte – PM (porzione materiale) P.M. 1 – P.M. 2 – P.M. 3 corrisponde al C.F. (Catasto



Fabbricati) i seguenti immobili:

Comune di Cortina d'Ampezzo

fg. 69 – part. 844 –sub. 8

fg. 69 – part. 844 –sub. 9

fg. 69 – part. 844 –sub. 12

fg. 69 – part. 844 –sub. 18 (ex sub. 15)

Gli immobili allibrati in C.F. (Catasto Fabbricati) del Comune di Cortina d'Ampezzo:

fg. 69 – part. 844 –sub. 8

fg. 69 – part. 844 –sub. 9

[REDACTED] – C.F.

[REDACTED] – usufrutto con diritto di accrescimento 1/1 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] – nuda proprietà 1/1

[REDACTED]

usufrutto con diritto di accrescimento 1/1 in regime di comunione dei beni con

[REDACTED]

Gli immobili allibrati in C.F. (Catasto Fabbricati) del Comune di Cortina d'Ampezzo:

fg. 69 – part. 844 –sub. 12

[REDACTED] to

[REDACTED] in regime di separazione

[REDACTED] NISSON Gian Paolo nato a FIRENZE (FI) il 10.12.19[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 73101DC12F

[REDACTED] imo dei beni



[redacted]
[redacted] usufrutto con diritto di accrescimento 335/2000 in regime di
comunione dei beni con [redacted]

[redacted] [redacted] 15/11/1955 C.F. [redacted]

[redacted] - nuda proprietà 335/1000

[redacted] C.F. [redacted]

usufrutto con diritto di accrescimento 335/2000 in regime di comunione dei beni con

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] 165/1000 in regime di comunione dei beni

[redacted]

Gli immobili allibrati in C.F. (Catasto Fabbricati) del Comune di Cortina d'Ampezzo:

fg. 69 – part. 844 –sub. 15

[redacted] 15/11/1955 C.F. [redacted]

[redacted] 165/1000 in regime di comunione dei beni

[redacted]

[redacted] 15/11/1955 C.F. [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] 165/1000 in regime di comunione dei beni

[redacted] 15/11/1955 C.F. [redacted]

[redacted]

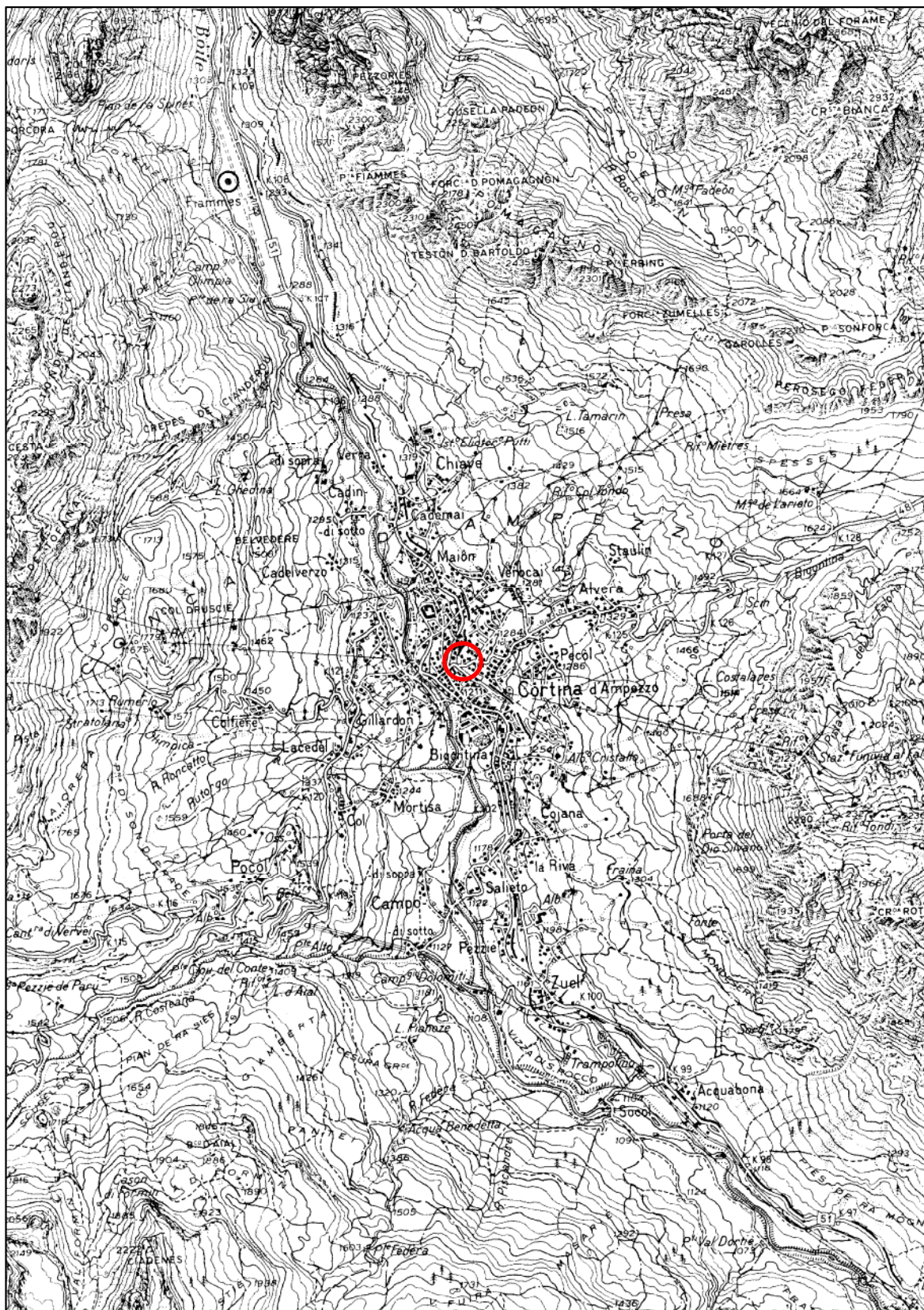
[redacted]

[redacted]



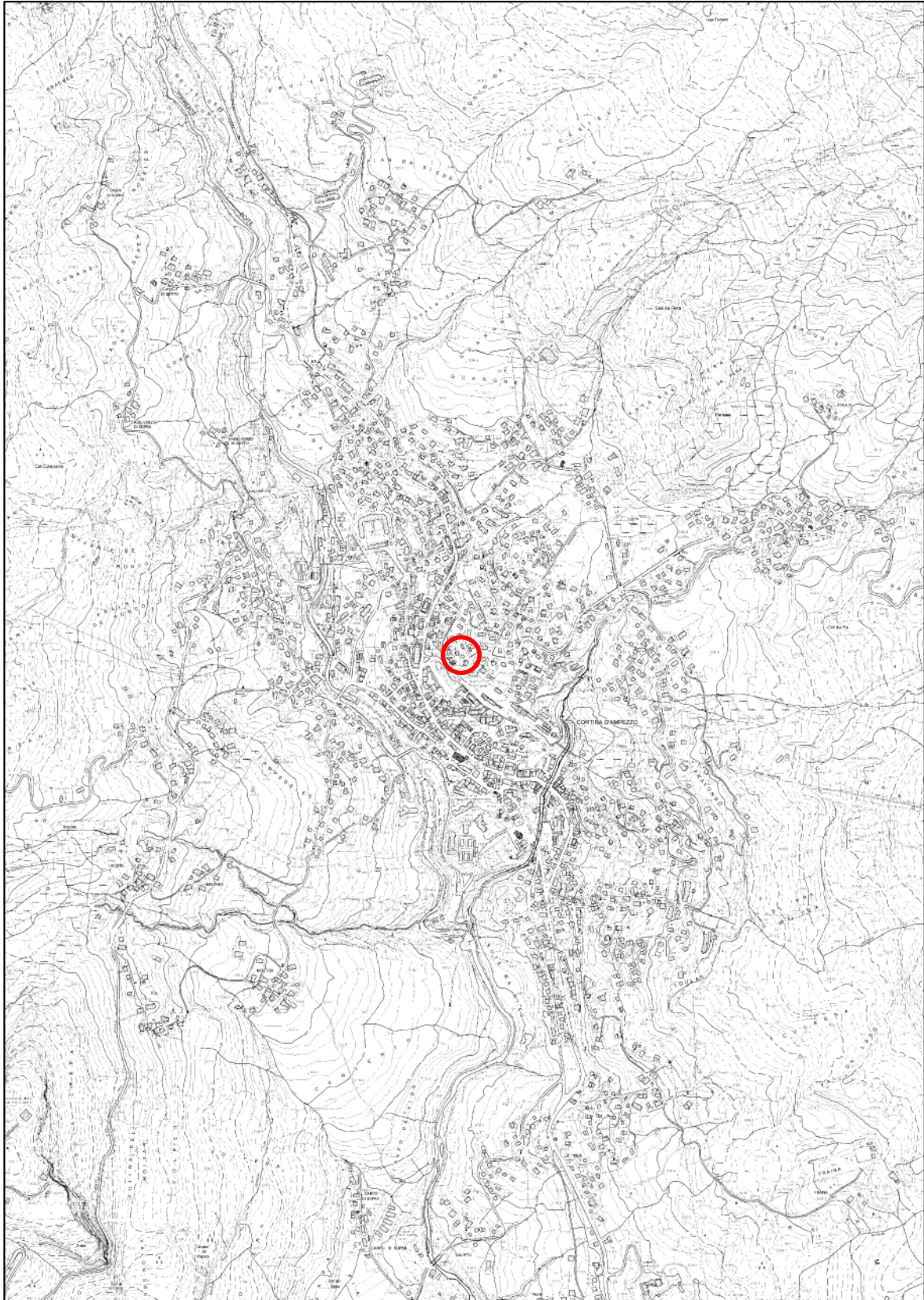
La particella .844 sub 15 dal 18.11.2024 è stata soppressa originando la particella .844 sub. 18 bene comune non censibile.





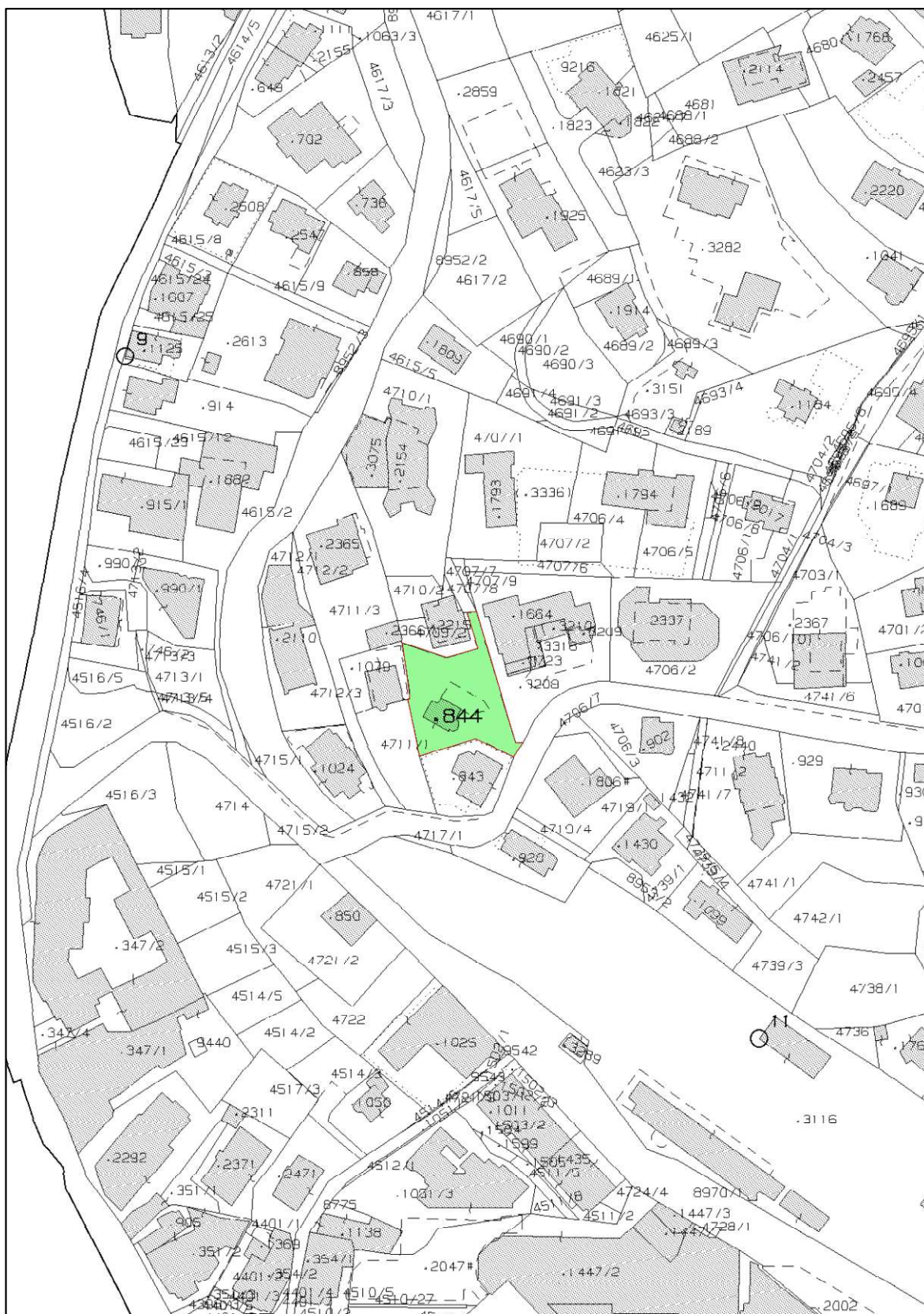
Corografia





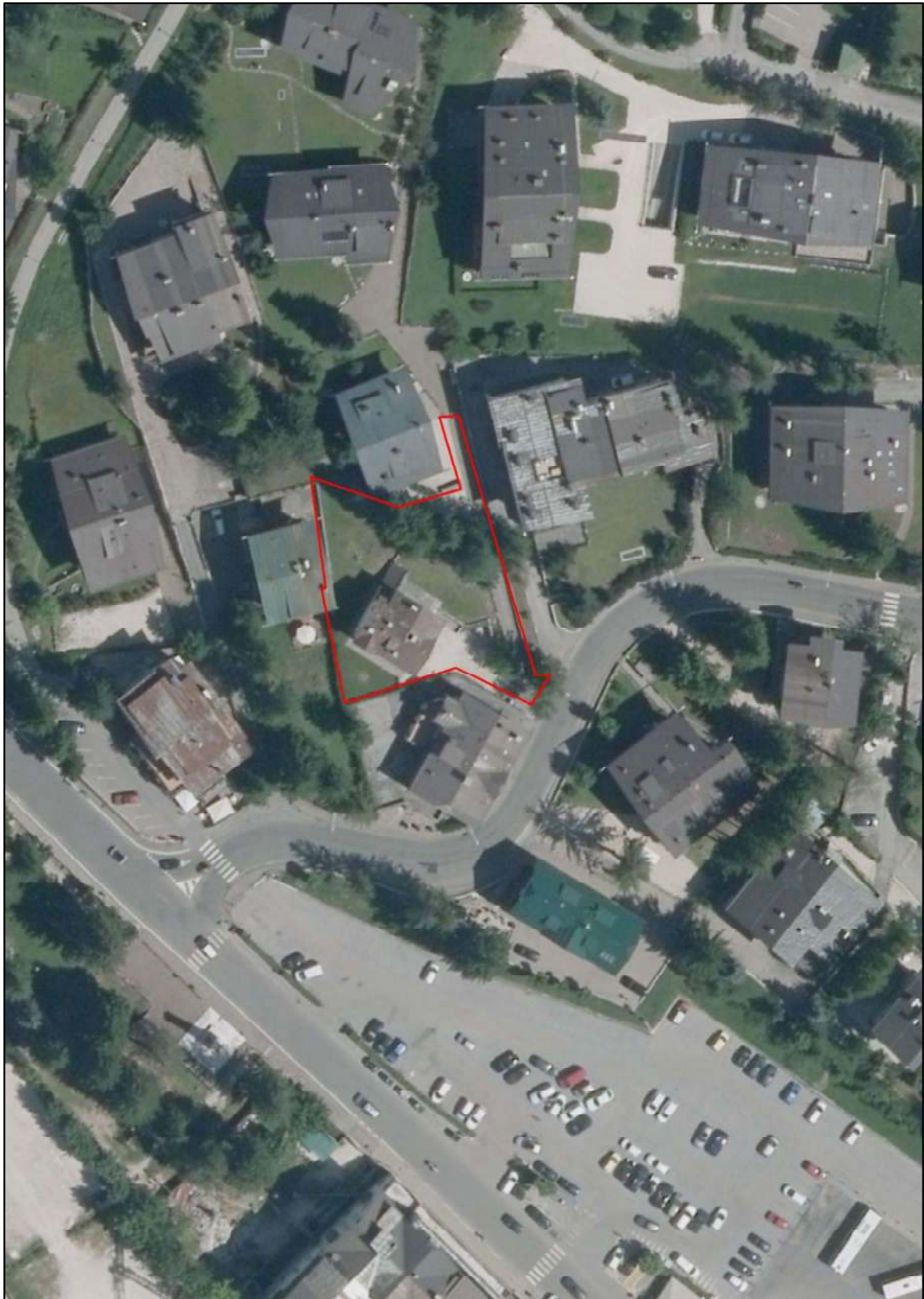
Carta Tecnica Regionale





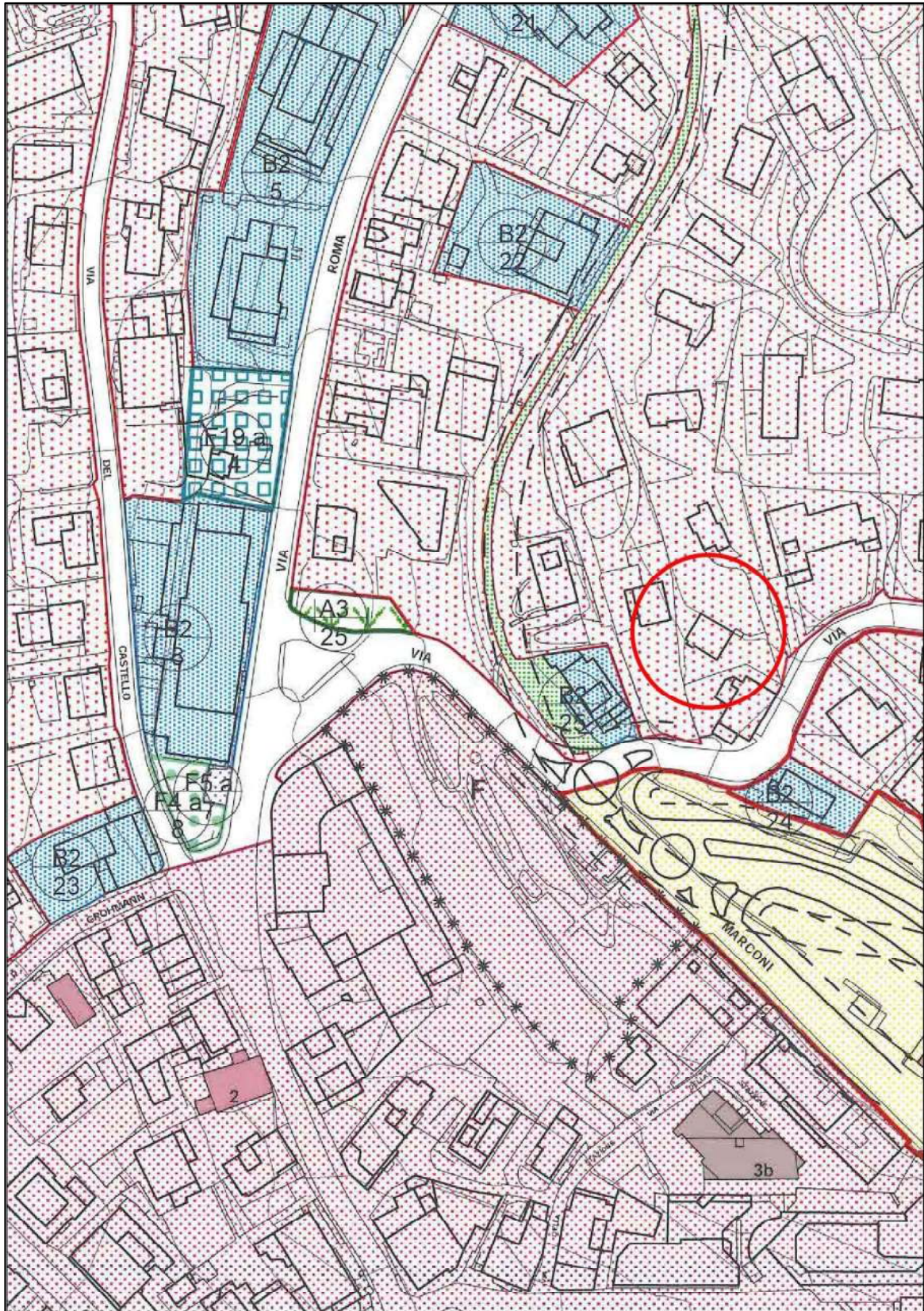
Estratto Mappa Catastale Cortina d'Ampezzo foglio 69 particella .844





Aerofotogrammetrica Cortina d'Ampezzo, loc. Cianderies - foglio 69 particella .844





Estratto P.R.G., gli immobili oggetto di stima ricadono in zona B1



CONFINI DEI BENI PIGNORATI:

La particella .844 del foglio di mappa 69 confina partendo da Sud e procedendo in senso orario con le particelle .843, .1079, 4709/2, 4707/8, 4707/7, 4707/9 e 8969 (strada pubblica) tutte del medesimo foglio di mappa. Le particelle .844 subb. 8 e 9 costituiscono l'appartamento posto al PT, la particella .844 sub. 12 l'autorimessa posta al PT e la ex particella .844 sub. 15, attuale particella .844 sub. 18, la centrale termica comune posta al PT del fabbricato. Le particelle .844 subb. 8 e 9 confinano con le particelle .844 subb. 20, 21 e 26, di altra ditta, poste al P1 e con le particelle .844 subb. 19, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 29 e 30, di altra ditta, sul lato Nord-Ovest e Nord-Est. Con le particelle .488 sub. 12, comproprietà degli esecutati, sul lato Nord-Est.

DIVISIBILITÀ DEI BENI

Gli immobili non sono convenientemente divisibili in lotti distinti.

QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

I beni pignorati sono composti da un appartamento, con garage e C.T. comuni, tutti posti al piano terra di un edificio plurifamiliare denominato condominio "Ca' del Mejo" (foto 1, 2, 3 e 4) situato in Via Cantore n. 21-23, in sinistra idrografica del Torrente Boite, a circa 1.200 m s.l.m. e 400 metri dal centro di Cortina d'Ampezzo, all'interno di un nucleo residenziale di costruzione piuttosto recente.

Si tratta di un fabbricato risalente probabilmente, come prima edificazione, al periodo del secondo dopoguerra e di cui esiste documentazione conservata agli atti risalente agli anni '80 del secolo scorso riguardante un successivo intervento di ristrutturazione. Strutturato con pianta articolata su tre livelli principali ed un sottotetto parzialmente abitabile, dispone di una volumetria seminterrata adiacente al lato N-E adibita ad autorimessa con annessa centrale termica e locali cantina.

La costruzione è in blocchi compositi di laterizio semipieni e pieni con solai interpiano in laterocemento e copertura principale a due falde con padiglioni laterali supportata



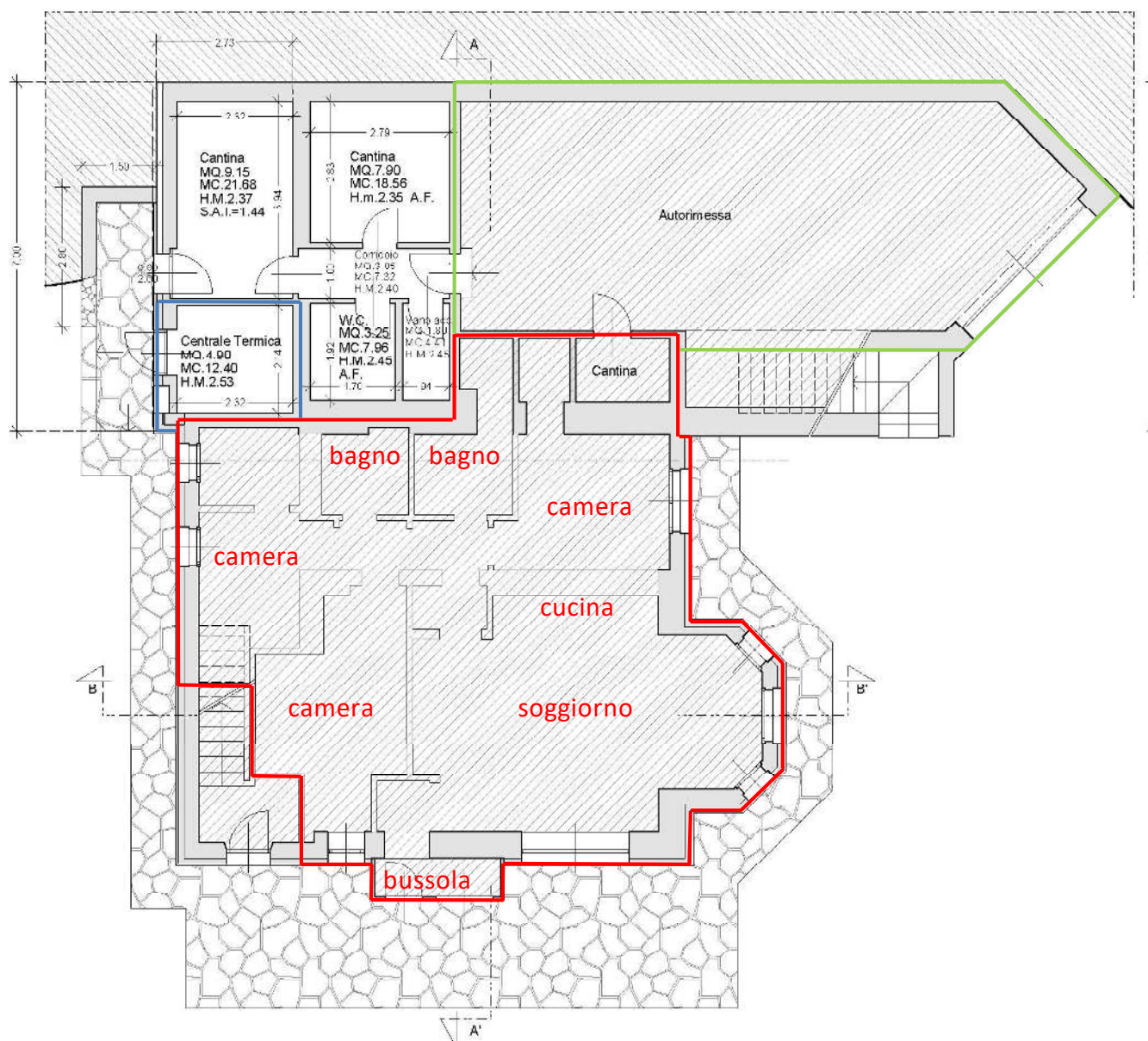
da un'orditura principale e secondaria interamente in legno.

La collocazione geografica è all'interno del centro urbano di Cortina d'Ampezzo, nei pressi dell'area dell'autostazione in un'area densamente urbanizzata e rientrante nella zonizzazione B1-residenziale consolidata così come prevista dal P.R.G. in vigore. Non risulta gravato da gradi di protezione e non ricade nel perimetro di tutela delle zone a rischio idrogeologico individuate dal P.A.I.

Attualmente l'unità abitativa al PT è costituita da ingresso (bussola), un ampio soggiorno-pranzo (foto 5, 6, 7 e 8), corridoio, tre camere da letto (foto 9, 10 e 11), due delle quali con piccolo ripostiglio (foto 10 e 11), due bagni entrambi con doccia (foto 12 e 13) e una cantina (foto 14) accessibile dall'autorimessa interrata (foto 15 e 16) e ricavata da ex ripostiglio.

Finiture con intonaco interno ed esterno a civile, pavimenti in legno ad eccezione dei bagni in piastrelle. I locali adibiti a bagno piastrellati anche lateralmente sulle pareti. Impianti elettrico, idro-termo-sanitario. Impianto termico comune a metano con elementi radianti a parete, finestre ad infissi in legno con vetrocamera e avvolgibili. Porte interne in legno massello con mobili e arredamento fisso di pregio in legno su misura. La CT comune (foto 17), con caldaia Baxi Mod. Luna Duo-Tec MP+ 1.50, di recente installazione è accessibile dall'esterno sul fronte Nord-Ovest con porta antincendio. La cantina come l'autorimessa pavimento in battuto di cemento.





Planimetria agli atti (stato di fatto PT) SCIA alternativa al PdC del 18.10.2023 presentata per interventi su porzioni del condominio "Ca' del Mejo" diverse dagli immobili identificati dalla particella .488 subb. 8, 9 e 12. Previsto invece l'ampliamento della porta d'accesso alla CT comune (sub. 18 ex sub. 15)

- in rosso (appartamento) subb. 8 e 9
- in verde (autorimessa) sub. 12
- in blu (Centrale Termica) sub. 18 (ex sub. 15)





Foto 01: fronte Sud-Ovest condominio “Ca’ del Mejo”



Foto 02: fronte Sud-Est condominio “Ca’ del Mejo”, evidenziata bussola di accesso





Foto 03: fronte Nord-Ovest condominio “Ca’ del Mejo”, evidenziato porta accesso C.T.



Foto 04: fronte Nord-Est condominio “Ca’ del Mejo”



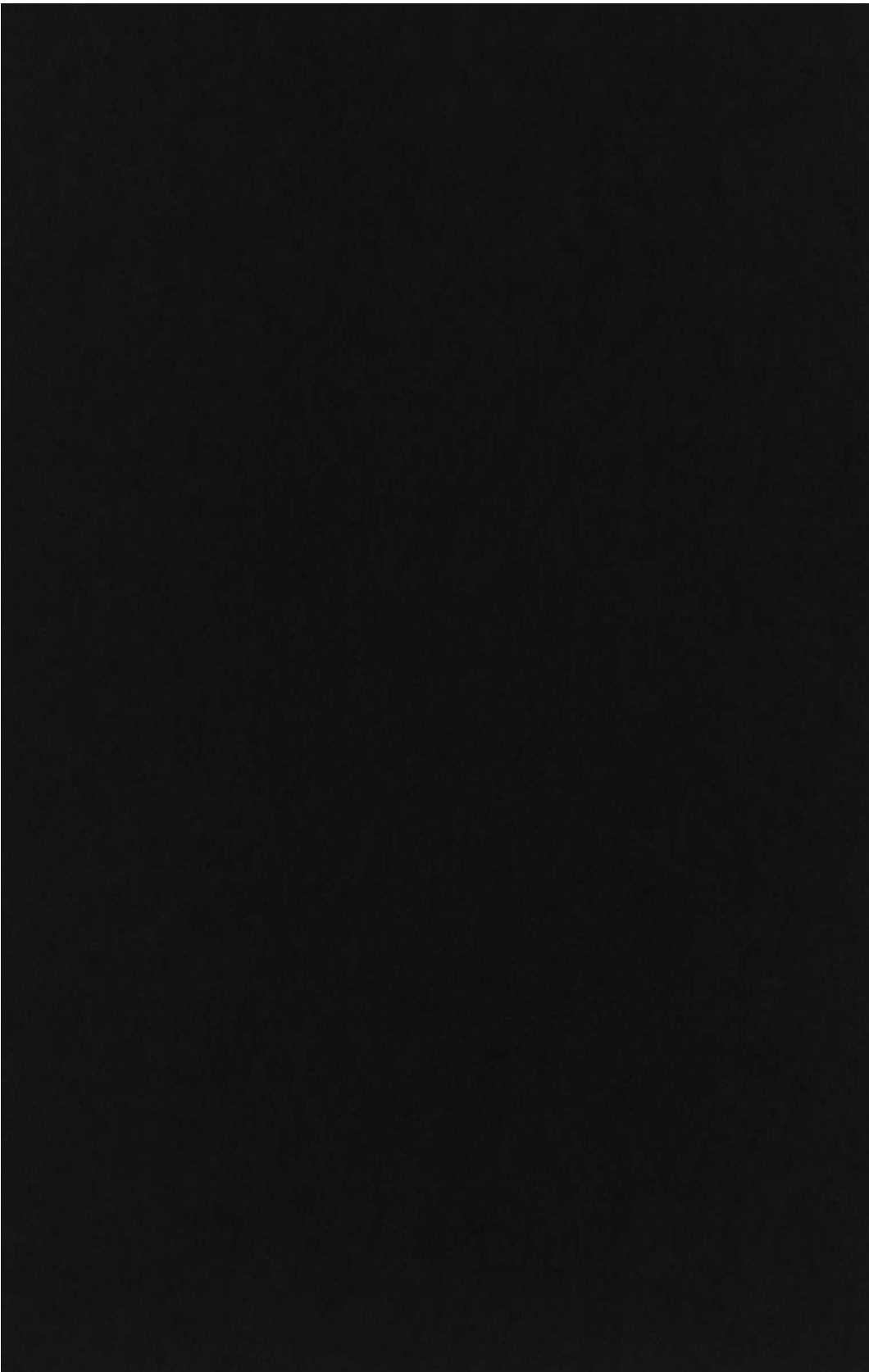


Foto 06: soggiorno-cucina



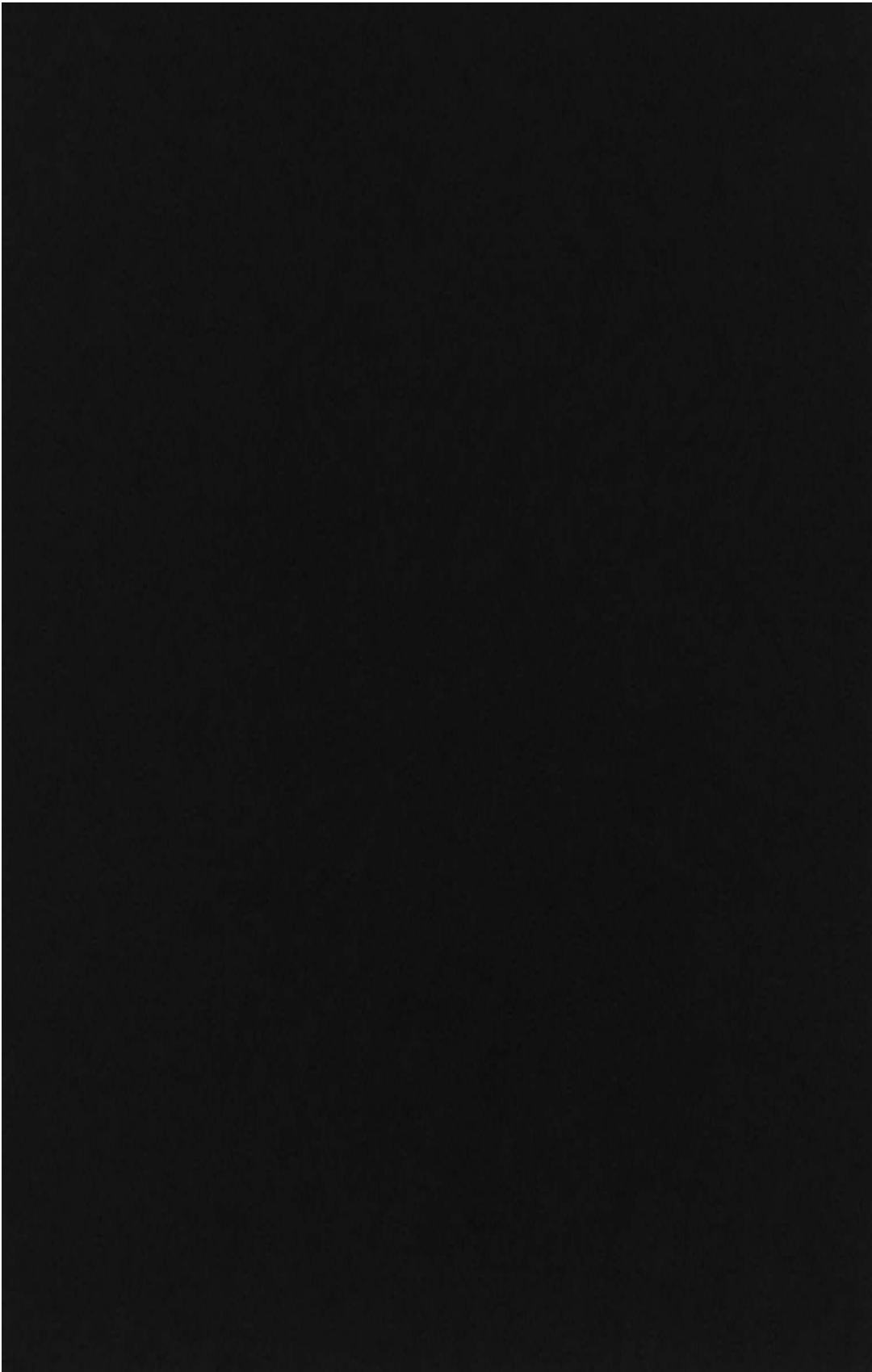


Foto 08: soggiorno-cucina



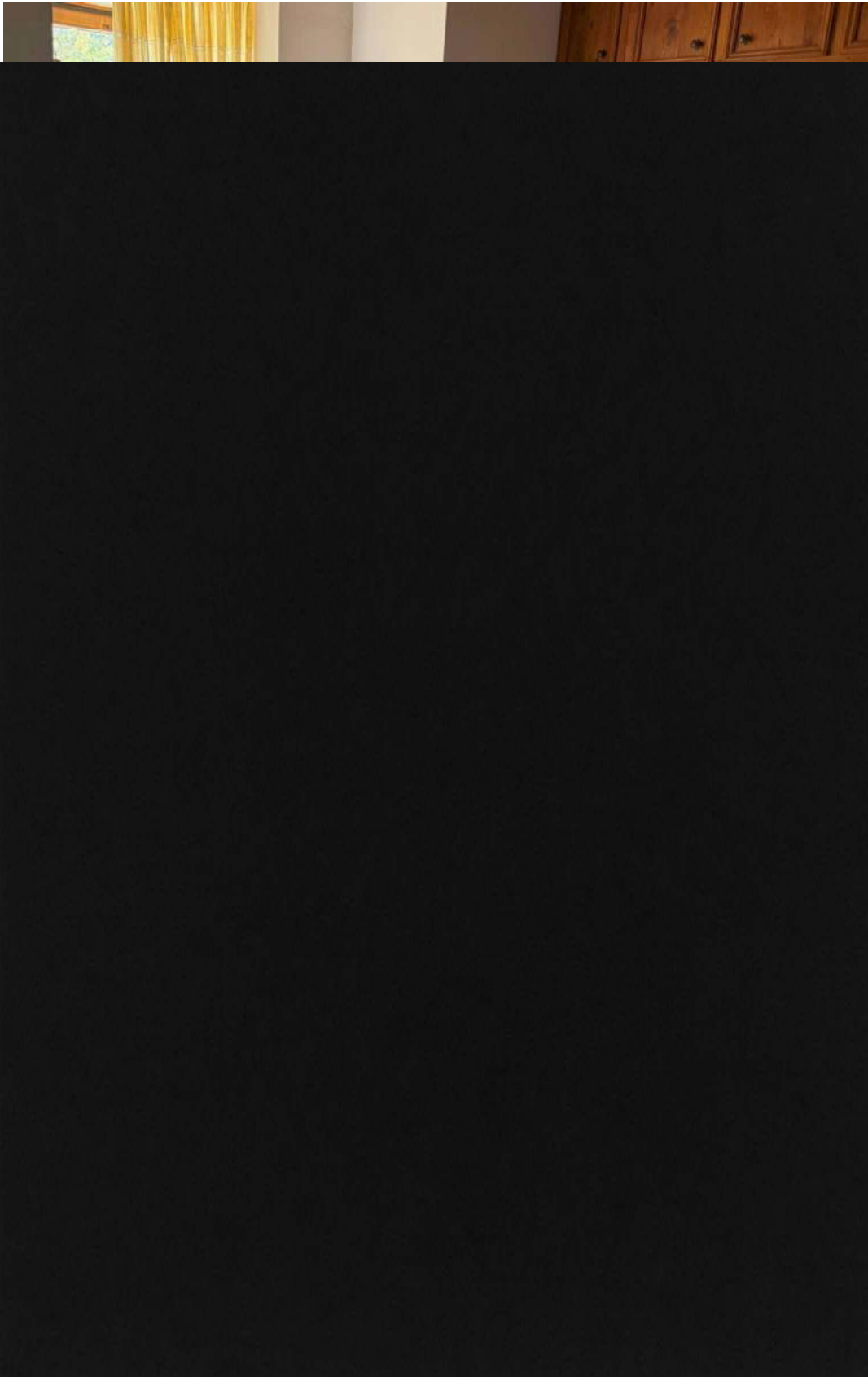


Foto 10: camera lato Nord-Est



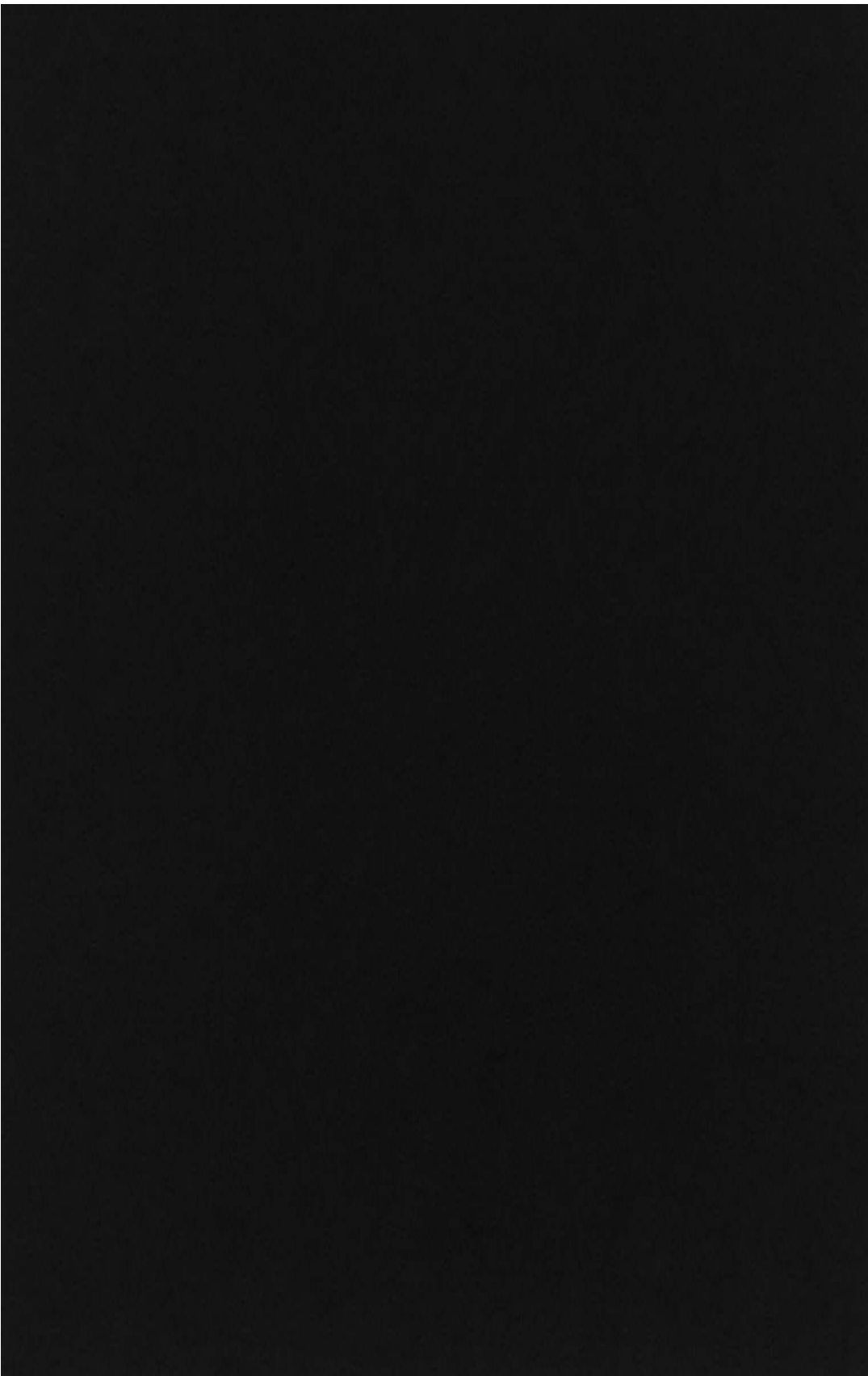


Foto 12: bagno lato Est





Foto 14: cantina con accesso dall'autorimessa





Foto 15: autorimessa comune (particella .844 sub. 12)



Foto 16: autorimessa comune (particella .844 sub. 12)





Foto 17: centrale termica comune (particella .844 sub 18 ex sub. 15)



QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Ufficio Tavolare Comune di Cortina d'Ampezzo - Partita Tavolare 4807 – Foglio di mappa 69 – località Cianderies – Corpo Tavolare 1 edificiale – Particella 844, edificio con corte – PM (porzione materiale) P.M. 1 – P.M. 2 – P.M. 3 corrisponde al C.F. (Catasto Fabbricati) i seguenti immobili:

Comune di Cortina d'Ampezzo

- fg. 69 part. .844 sub. 8-9 – Categoria A/2 – Cl. 5 – Consistenza 4,5 vani – Superficie Catastale 93 m² Totale escluse aree scoperte 89 m²- Rendita € 1.847,62
- fg. 69 part. .844 sub. 12 – Categoria C/6 – Cl. 6 – Consistenza 58 m² – Superficie Catastale 58 m² – Rendita € 293,55
- fg. 69 part. .844 sub. 18 (ex sub. 15) – B.C.N.C.

Le unità immobiliari non trovano perfetta corrispondenza con le planimetrie catastali di cui alla Dichiarazione del 12.12.1989 compilata dal P.I.E. Zanettin Angelo per i divisori interni e le destinazioni d'uso dei vani.



MODULARIO
F. fig. rend. 487

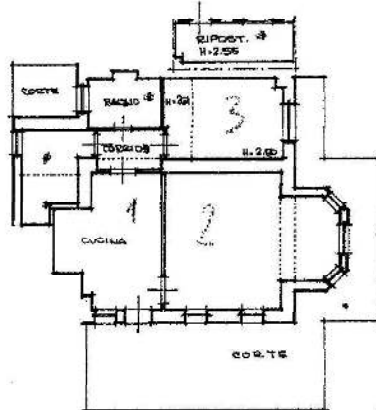


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

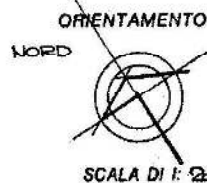
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CORTINA D'AUPEZZO via CALTORE civ.



PIANO TERRA
11-261



Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 63/A
n. 644 sub. 8
644 sub. 9

Compilata dal P.I.E. ZANETTIN ANGELO
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de PERITI EDILI
della provincia di UDINE n. 646
data 22/11/1989 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

5 34/2 '89
12 DIC 1989

MODULARIO
F. fig. rand. 687



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di CORTINA D'AMPEZZO via CANTORE civ.



PIANO TERRA
Hm = 2.54

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal P. I. E. ZANETTIN ANGELO
(titolo, cognome e nome)

Identificativi catastali
F. GS/A
n. 844 sub. 12

Iscritto all'albo de PERITI EDILI
della provincia di BELLUNO n. 646
data 22/1/1989 Firma Zanettin



RISERVATO ALL'UFFICIO

C/LSO+/88

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Procedura es.imm. n. 27 / 2023 R.G., Giudice dott.ssa Paola Torresan

promossa da:

(Creditore procedente)

contro

(Debitore/i)

Diritto (cfr pag.): per gli immobili individuati dalla particela .844 subb. 8 e 9 per la quota di proprietà di 1/1 della nuda proprietà del e due quote di 1/2 ciascuna del diritto di usufrutto dei Sigg. e

, per gli immobili individuati dalla particela .844 subb. 12 e 18 (ex sub. 15) per la quota di proprietà di 335/1000 della nuda proprietà del Sig. e le due quote di 335/2000 ciascuna del diritto di usufrutto dei

Bene (cfr pag.): appartamento al PT condominio "Ca' del Mejo" (.844 subb. 8 e 9), autorimessa al PT condominio "Ca' del Mejo" (.844 sub. 12), centrale termica comune condominio "Ca' del Mejo" (bene non censibile) (.844 sub 18 ex sub. 15).

Ubicazione (cfr pag.): Cortina d'Ampezzo – Via Cianderies

Stato (cfr pag.): ottimo

Dati Catastali attuali (cfr pag.): CF Comune di Cortina d'Ampezzo fg. 69 part. .844 subb. 8, 9, 12 e 18 (ex sub. 15)

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.): conforme agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cortina d'Ampezzo

Valore di stima (cfr pag.): 1.470.515,00

Valore mutuo (cfr pag./all.): 2.200.000,00

Vendibilità (cfr pag.): ottima

Pubblicità (cfr pag.): tramite la rivista Aste Giudiziarie

Occupazione (cfr pag.):



Titolo di occupazione (cfr pag.): proprietà

Oneri (cfr pag.): nulla da rilevare

APE (cfr pag.): no

Problemi (cfr pag.): nulla da rilevare

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Presso l'Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo:

Partita Tavolare 4807 del C.C. di Cortina d'Ampezzo P.ED. 844 – P.M. 1

Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 alla Via Cantore, di vani 4,5 riportato nel CF al foglio 69 particella .844 sub. 8 graffato con con foglio 69 particella .844 sub. 9, rendita € 1.847,62. Agli attuali usufruttuari/ proprietari

i diritti pari a 1/1 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni con diritto di accrescimento reciproco,

per i diritti pari a 1/1 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni con diritto di accrescimento reciproco e

per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, .gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 26.03.2003 Rep. N. 124984 ed intavolato presso l'Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo in data 13.05.2003 al G.N. 294 dell'immobile sito nel Comune di Cortina d'Ampezzo (BL) PM. 1 della P.E.ED. 844 della Partita Tavolare 4807.

QUESITO n. 6: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Gli immobili oggetto di perizia insistono in area appartenente al sistema residenziale, previsto nel vigente strumento urbanistico generale, approvato con D.G.R.V. n° 3534 in data 14.11.2003. In particolare, trattasi di ZTO di tipo B1 (zona residenziale consolidata).

L'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cortina d'Ampezzo, a seguito di richiesta accesso atti, ha fornito in data 04 aprile 2024 le seguenti pratiche:

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 118/79 dell'08.09.1979 – n. 5670 di

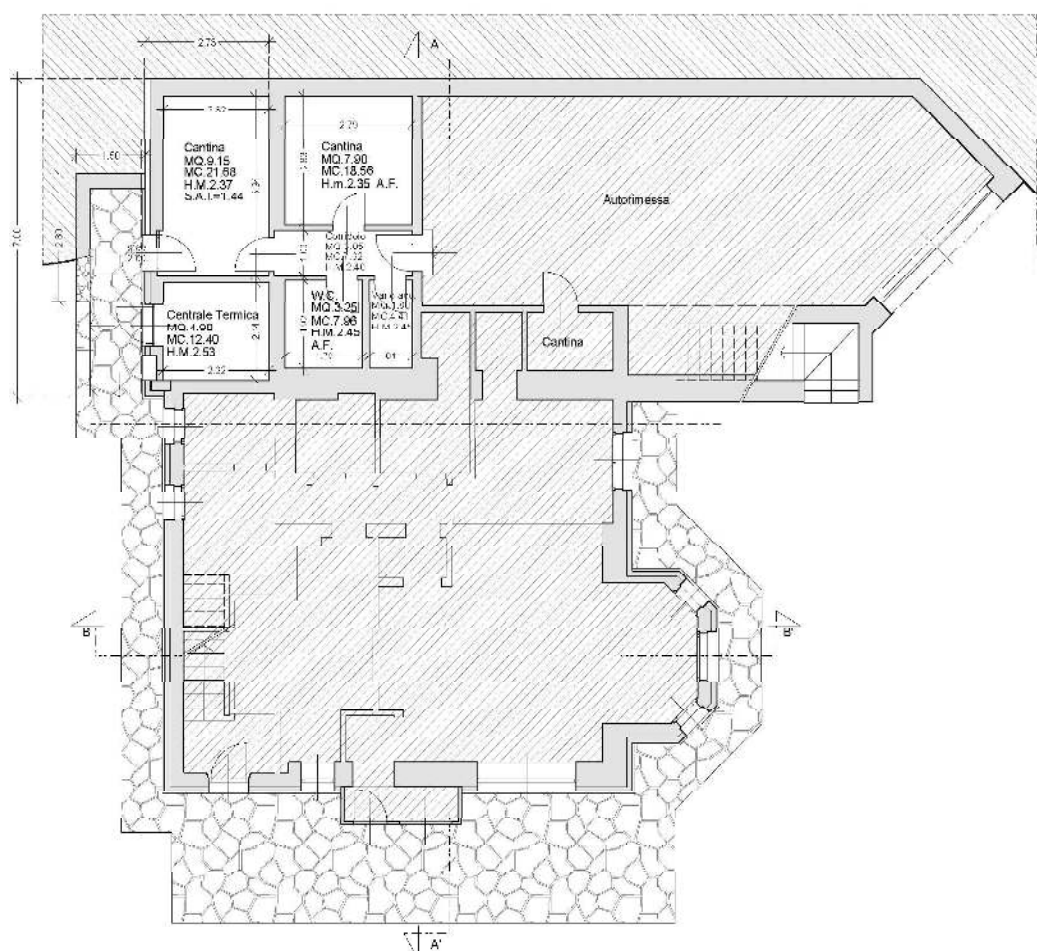


prot. per risanamento e restauro del fabbricato sito in Via Cantore n. 25, P.ED. 844 – P.F. 4709, consistenti nel rifacimento della copertura del tetto e relative grondaie; rimpicciolimento delle finestre apportando chiusure ad avvolgibile; rifacimento dei poggioli esterni e tutte le parti in legno; costruzione di rimessa a Nord della casa e Centrale Termica;

- Certificato di abitabilità/agibilità Prot. n. 15586 del 07.05.1981 relativo all'edificio sito in Cortina d'Ampezzo Via Cantore mappale P.ED. 844 per opere edili di ristrutturazione autorizzate con concessione n. 30/80 in data 09.04.1980 e successive varianti;
- Autorizzazione n. 174 del 01.07.1982 – n. Prot. 8056 per la copertura di un terrazzino esterno a Nord del fabbricato P.ED. 844 sito in Via Cantore;
- Autorizzazione n. 531 del 30.10.1998 ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria di restauro e risanamento conservativo consistenti nel taglio di alcuni alberi e sfoltimento, condomini "Ca' Anlusa" e "Ca' del Mejo";
- DIA 130/03 del 26.06.2003 per lo spostamento di alcuni tramezzi interni al piano terra, previa demolizione e ricostruzione degli stessi;
- DIA 253/03 del 26.08.2003 per la formazione di una bussola da posizionare all'entrata dell'appartamento al piano terra prospetto Sud del fabbricato in Via Cantore n. 21-23 di Cortina d'Ampezzo e per modificare, sullo stesso fronte, la finestra del soggiorno che sarà realizzata più grande; sul prospetto Ovest la chiusura con due nuove pareti della superficie coperta di proprietà dell'appartamento al piano terra che fingerà da ripostiglio, con la formazione di una nuova finestra per dare aereazione ed illuminazione al locale;
- Comunicazione di fine lavori del 24.11.2004 delle opere interne ed esterne all'appartamento al piano terra del fabbricato P.ED. 844 al foglio 69/A in Via Cantore n. 21-23 di Cortina d'Ampezzo;
- DIA 638/2006 del 10.10.2006 per realizzazione di pavimentazione esterna in masselli autobloccanti;
- Autorizzazione di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii. Prot. 22476



Elaborati grafici in atti corrispondenti allo stato di fatto, sia per l'appartamento al piano terra individuato dalla particella .844 subb. 8 e 9, sia per l'autorimessa (particella .844 sub. 12) e alla Centrale Termica (particella .844 sub. 18 ex sub. 15), sono presenti nella SCIA alternativa al Permesso di Costruire del 18.12.2023 presentata dagli altri condomini per le rispettive proprietà del condominio "Ca' del Mejo".



QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento delle operazioni peritali (gennaio 2025) gli immobili sono occupati dagli esecutati.

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

Annotazioni

Si annota il Pignoramento Immobiliare promosso da [REDACTED] come da Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giudiz. UNEP presso il Tribunale di Venezia del 22.03.2023 per un credito di € 1.421.755,54 ed intavolato presso l'Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo in data 17.04.2023 al G.N. 427/23 a carico della P.T. 4807 della PM. 1 di Cortina d'Ampezzo P.ED. 844.

e intavolazioni pregiudizievoli

Si intavola Diritto di Ipoteca in base al contratto di mutuo del 26.03.2003 Rep. N. 124985 presso l'Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo in data 13.05.2003 al G.N. 295 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. con sede in Padova – C.F. 02691680280, per capitale € 620.000,00 oltre ad interessi di € 620.000,00 per una somma complessiva di € 1.240.000,00 a carico della P.T. 4807 della PM. 1 di Cortina d'Ampezzo P.ED. 844.

Si intavola Diritto di Ipoteca in base al contratto di mutuo di credito fondiario del 03.12.2012 Rep. nn. 151624/18520 presso l'Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo in data 11.12.2012 al G.N. 910 a favore di Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova – C.F. 04300140284 per capitale di € 480.000,00 oltre ad interessi di € 480.000,00 per una somma complessiva di € 960.000,00 a carico della P.T. 4807 della PM. 1 di Cortina d'Ampezzo P.ED. 844.

Si intavola Diritto di Ipoteca in base all'atto di riconoscimento del debito ex art. 1988 C.C. e contestuale concessione di ipoteca volontaria e pegno su quote di s.r.l. del 26.06.2018 Rep. nn. 54715/14592 presso l'Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo in data 31.07.2018 al G.N. 749 a favore di Boscolo Sesillio Rosanno nato a Chioggia (VE) in data 10.01.1956 – C.F.



BSCRNN56A10C683E per una somma complessiva di € 900.000,00 a carico della P.T. 4807 della PM. 1 di Cortina d'Ampezzo P.ED. 844.

QUESITO n. 9: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Tutti i beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

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

Tutti i beni pignorati NON sono gravati da censo, livello o uso civico.

Intavolazione diritto di servitù (05.03.1969 – G.N. 129) di passaggio a piedi e con i veicoli, da esercitarsi su di una parte della larghezza costante di metri tre, netti ed utili, correnti lungo il confine Est del fondo gravato, con ampliamento all'imbocco della strada statale n. 48, sull'estremo Sud, indicato nella planimetria allegata all'atto sub C) e nello sviluppo sub D):

1. a carico dello scoperto della P.ED. 844 a favore delle P.F. 4710/1, P.F. 4707/7, P.F. 4707/9 e P.ED. 2154 in P.T. 4209 della P.ED. 3075 in P.T. 6331;
2. a carico di P.ED. 844 a favore di P.ED. 3075 P.ED. 2154 P.F. 4707/9 P.F. 4707/7 P.F. 4710/1;

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

Interpellato [REDACTED] alla data del 13.01.2025 gli esegutati risultano morosi per € 6.000,00. Le spese condominiali annuali dell'intero condominio si attestano all'incirca su € 15.000,00.

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Nello stimare il valore all'attualità degli immobili è stata considerata l'ubicazione, la posizione e dotazione di servizi, la vetustà, destinazione, vincoli, situazione urbanistica e stato d'uso attuale dei vari livelli. La stima viene eseguita con metodo comparativo, ovvero sulla base dei valori espressi dal mercato per beni aventi analoghe caratteristiche, opportunamente corretti per tenere conto delle peculiarità dei beni



(stato di conservazione, ubicazione, tipologia, vincoli, ecc.).

Le superfici utilizzate ai fini di stima sono quelle commerciali e quindi comprensive dello spessore delle mura perimetrali e di mezzeria con le unità contermini.

Calcolo superficie commerciale:

C.F. foglio 69 particella .844 subb. 8 e 9 (appartamento e cantina PT)

PT appartamento	m ²	85,50	x 100%	=	85,50
PT cantina	m ²	3,50	x 40%	=	1,40
parti comuni 5%				=	<u>4,35</u>
	m ²			=	91,25

C.F. foglio 69 particella .844 sub. 12 (autorimessa)

PT autorimessa	m ²	58,00	x 75%	=	43,50
----------------	----------------	-------	-------	---	-------

STIMA DEGLI IMMOBILI

appartamento e cantina	m ²	91,25	x €/m ² 14.000,00	=	€ 1.277.500,00
autorimessa	m ²	43,50	x €/m ² 14.000,00	=	<u>€ 609.000,00</u>
					€ 1.886.500,00
a dedurre morosità spese condominiali					€ 6.000,00
a detrarre costi per sanatoria catastale					<u>€ 5.000,00</u>
					€ 1.875.500,00

TOTALE VALORE DI STIMA € **1.875.500,00**

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Il pignoramento colpisce la quota di nuda proprietà di 1/1 e le due quote di 1/2 ciascuna del diritto di usufrutto per i beni individuati dalla particella .844 subb. 8 e 9, la quota di nuda proprietà di 335/1000 e le due quote di 335/2000 ciascuna del diritto di usufrutto per i beni individuati dalla particella .844 sub. 12 (autorimessa) e della



particella .844 sub. 18 ex sub. 15 (C.T.).

Il valore della quota in carico agli esecutati assomma a complessivi € 1.470.515,00

Come da sottostante schema riepilogativo

appartamento e cantina	€ 1.277.500,00 x 1/1	= € 1.277.500,00
a dedurre morosità spese condominiali		€ 6.000,00
a detrarre costi per sanatoria catastale		<u>€ 5.000,00</u>
		€ 1.266.500,00

autorimessa	€ 609.000,00 x 335/1000	= <u>€ 204.015,00</u>
		€ 1.470.515,00

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

Come da riassunti degli atti di matrimonio forniti dal [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti gli estratti della corografia, della Carta Tecnica Regionale, P.R.G., mappa catastale, aereofotogrammetria, le visure storiche, l'elaborati planimetrici, la planimetria e la documentazione fotografica.

Quanto sopra il perito espone ad evasione dell'incarico e rimane a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per gli approfondimenti e i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Belluno, 21 gennaio 2025



Allegati:

- 1) corografia
- 2) C.T.R.
- 3) estratto mappa catastale
- 4) estratto P.R.G.
- 5) estratto ortofoto
- 6) visure storiche
- 7) elaborati planimetrici
- 8) planimetria
- 9) documentazione fotografica

