

TRIBUNALE CIVILE e PENALE DI BELLUNO

** ** *

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 154/13 riunita con la
R.G.Es. 155/17 e con la R.G.Es. 132/17

Creditore Procedente: CASSA RURALE VALLI DI PRIMIERO E VANOI
Banca di Credito Cooperativo s.c.p.a.r.l. – con avv. Maurizio Paniz

Debitori Es.: [REDACTED]

Giudice Esecuzioni: dott. Fabio Santoro

Tecnico Stimatore: dott. Francesco De Mori

Prossima Udiienza il 17 settembre 2019

** ** *

RELAZIONE DEL TECNICO STIMATORE

** ** *

Lo scrivente Francesco De Mori, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Belluno, iscritto all'elenco dei Consulenti del Tribunale di Treviso, iscritto al Reg.Ind.E. demori.francesco@epap.sicurezza postale.it avente recapito professionale in piazza Meschio, 31029 Vittorio Veneto (TV), nominato esperto stimatore per la redazione della relazione di stima e per tutti gli adempimenti necessari ex art. 173 bis disp.att. C.P.C., dimette la propria relazione di stima, corredata degli allegati.

La presente perizia **integra e sostituisce** la perizia redatta dallo scrivente, depositata il 15 ottobre 2014, con le integrazioni depositate il 14 aprile 2015 e 01 dicembre 2016, riguardante l'Esecuzione Immobiliare 154/2013 RGE.

Vittorio Veneto, 01 luglio 2019



De Mori Francesco – Vittorio Veneto (TV), piazza Meschio n. 15

demori.francesco@tin.it - PEC demori.francesco@epap.sicurezza postale.it – tel. 043857729 cell. 336462600



SOMMARIO

Sommario.....	2
Operazioni Peritali	3
Verifica del Fascicolo	3
Identificazione e descrizione dei beni.....	4
Dati Catastali.....	5
Confini di particelle catastali	6
Proprietà catastale.....	6
Proprietà, Provenienza e Uso degli Immobili.....	7
Stato di possesso	9
Locazione del 26 gennaio 2016 - Germano Roberta	9
Locazione del 26 gennaio 2016 – TEMPUS S.C.S. ONLUS.....	10
Locazione del 05 aprile 2016 – TEMPUS S.C.S. ONLUS.....	10
Uso degli immobili	11
Formalità Pregiudizievoli	12
Stato urbanistico-edilizio	15
Conformità Edilizia e Catastale	16
Conformità Impianti	18
Attestazione Prestazione Energetica	18
Descrizione degli immobili	19
Fabbricato part. 587, via Nuova 102.....	20
Unità commerciale part. 587 sub. 1 – PS1 e PT.....	20
Abitazione part. 587 sub. 2 – P1 e soffitta.....	23
Fabbricato part. 588, via Nuova 100 e via Molini 1	25
Negozio part. 588 sub. 3 – PT.....	26
Abitazione part. 588 sub. 4 – PT, P1 e P2 più soffitta e cantina.....	28
Stima beni Immobili.....	32
Parametri comparativi utilizzati nella stima	32
Valori Unitari Medi (V.U.M.) utilizzati nella stima	33
Fonti d’informazione dei valori di mercato	33
Valori banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate	34
Offerte del mercato immobiliare – Avvisi di vendita.....	34
Borsino Immobiliare.....	35
Vendibilità	35
Calcolo valori di stima	35
Unità commerciali part. 587 sub. 1 – PS1 e PT	36
Abitazione part. 587 sub. 2 – P1 e soffitta.....	37
Negozio part. 588 sub. 3 – PT.....	38
Abitazione part. 588 sub. 4 – PT, P1 e P2 più soffitta e cantina.....	38
Divisibilità degli immobili	39
Lotti di Vendita	39
Riepilogo dei valori di stima	40
Valore di stima LOTTO UNICO	40
Valore di stima con divisione in DUE LOTTI	41
Indice degli Allegati.....	42



OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha eseguito verifiche presso i seguenti uffici:

- Uffici Tecnici Comunali - pratiche edilizie, informazioni urbanistiche;
- Agenzia Entrate Ufficio di Feltre – contratti d'affitto/locazione, ecc.;
- Agenzia Entrate Ufficio Catasto – pratiche ed elaborati catastali;
- Agenzia Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare – Trascrizioni/Iscrizioni ecc..

Il sopralluogo/rilievo degli immobili è stato eseguito il 17.06.2019, alla presenza dei signori [REDACTED] (comproprietario esecutato) e [REDACTED] (conduttore della part. 587 sub. 2).

VERIFICA DEL FASCICOLO

La documentazione ipo-catastale è come di seguito aggiornata.

L'esecuzione 154/2013 RGE è aggiornata alla data di trascrizione del pignoramento del 20.11.2013 con la certificazione notarile sostitutiva del notaio Michele Palumbo di Sedico (BL), del 14 .12.2014. Nella certificazione manca l'atto di trasformazione di società in data 22.09.2016, rep. 73309 del notaio Maurizio Malvagna di Feltre (BL), trascritta presso la C.RR.II. di Belluno il 05.10.2016 ai nn. 10759 RG e 8264 RP (documento allegato dallo scrivente).

Allegato B2 – Nota di trascrizione atto di trasformazione di società del 22.09.2016

L'esecuzione 132/2017 RGE è aggiornata alla data di trascrizione del pignoramento del 05.12.2017, con la certificazione notarile sostitutiva del notaio Michele Palumbo di Sedico (BL), del 20.03.2018;

L'esecuzione 155/2017 RGE è aggiornata alla data di trascrizione del pignoramento del 25.01.2018 con la certificazione notarile sostitutiva del notaio Michele Palumbo di Sedico (BL), del 20.03.2018.

Nel fascicolo manca l'estratto di mappa che è prodotto dallo scrivente.

Allegato A1 – Estratto di mappa part. 587 e part. 588



IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili si trovano in comune di Fonzaso (BL), località Arten, con ingressi in via Nuova n. 100 e n. 102 e via Molini n. 1.

Trattasi di due fabbricati con aree scoperte e parti comuni.

L'area si trova a ovest dell'abitato di Arten, a ridosso di via Nuova (SP12).



Estratto da Google Maps (non in scala)

Il primo complesso immobiliare, civico via Nuova 102 è identificato al Catasto Fabbricati al fg. 23 part. 587 sub. 1 e sub. 2 e consiste in un articolato insieme di fabbricati che compongono, al piano seminterrato e terra, un'unità commerciale (sub. 1) e al piano primo e secondo un'abitazione con soffitta (sub. 2).

Il secondo complesso immobiliare, con ingressi su via Nuova 100 e su via Molini 1 è identificato al Catasto Fabbricati al fg. 23 part. 588 sub. 3 e sub. 4, e consiste in un edificio, con al piano terra un negozio (sub. 3) e ai piani terra, primo, secondo, due unità abitative (sub. 4), più soffitta e cantina.



Ortofoto da geo-portale (non in scala)



DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati in comune di FONZASO (BL)

- foglio 23, particella 587, subalterno 1, categoria D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), rendita catastale di euro 1.435,75 euro, via Nuova n. 102, piano interrato e terra;
- foglio 23, particella 587, subalterno 2, categoria A/3 (*Abitazione di tipo economico*), classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale 267 mq, rendita catastale di 250,53 euro, via Nuova n. 102, piano primo e secondo;
- foglio 23, particella 588, subalterno 3, categoria C/1 (*Negozi e botteghe*), classe 2, di consistenza 117 mq, superficie catastale totale 146 mq, rendita cat. di 1.341,44 euro, via Nuova n. 100, piano terra.
- foglio 23, particella 588, subalterno 4, categoria A/2 (*Abitazioni di tipo civile*), classe 1, di consistenza 19,5 vani, superficie catastale totale 502 mq e superficie catastale totale escluse le aree scoperte 498 mq, rendita catastale di 1.258,86 euro, via Nuova n. 100 e via Molini 1, piano terra, primo e secondo.

Le unità imm. part. 587 sub. 1 e 2 derivano da classamento del 28.09.1987 (n. 866.1-2/1987).

La part. 588 sub. 3 deriva da aggiornamento planimetrico del 13.04.2016 protocollo n. BL0023862 (n. 5593.1/2016).

Le unità imm. 588 sub. 3 e 4 derivano da accatastamento del 28.09.1987 (n. 866.3-4/1987).

Tutte le unità derivano da frazionamento, fusione e variazione di identificativo catastale del 28.09.1987 (n. A/866.1/1987), delle part. 587, 588 sub. 1 e 2, 742, 1013 sub. 1 e 2 e 1061.

Il fabbricato part. 587 è edificato sul terreno censito in comune di Fonzaso (BL), foglio 23, particella 587, ente urbano di 732 mq.

Il fabbricato part. 588 è edificato sul terreno censito in comune di Fonzaso (BL), foglio 23, particella 588, ente urbano di 238 mq.

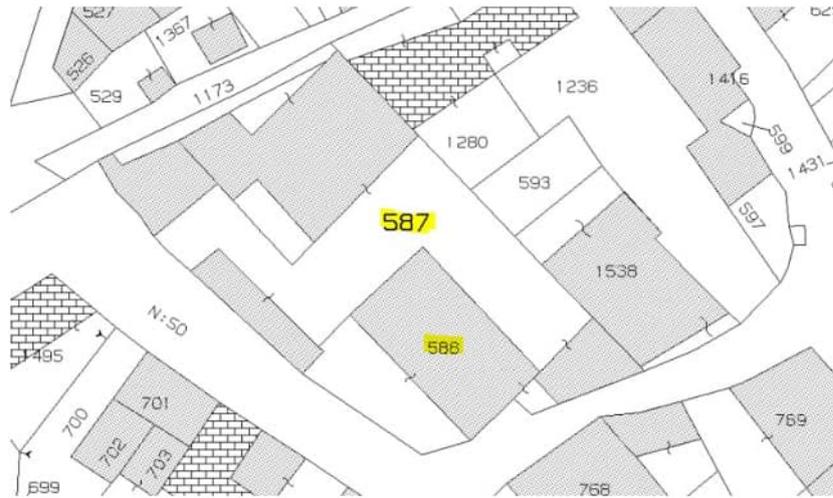
Entrambe gli enti urbani erano già presenti all'impianto meccanografico del 1977.



CONFINI DI PARTICELLE CATASTALI

Il lotto part. 587 confina a nord con un vicolo demaniale part. 1173, a est con le part. 1280, 593 e 1538, a sud con la part. 588 e a est con via Nuova.

Il lotto part. 588 confina a nord ed est con la part. 587 e 1538, a sud con via Molini, a ovest con via Nuova.



Estratto di mappa catastale (non in scala)

PROPRIETÀ CATASTALE

Le unità immobiliari commerciali, censite al fg. 23, part. 587 sub. 1 e part. 588 sub. 3, sono catastalmente intestate in piena proprietà alla

Le unità immobiliari residenziali censite al fg. 23, part. 587 sub. 2 e part. 588 sub. 4, sono catastalmente intestate per la quota indivisa di 1/5 ai signori:

Allegato A2 – Visura storica CF part. 587 sub. 1 e 2

Allegato A3 – Visura storica CF part. 588 sub. 3 e 4

Allegato A4 – Visura storica CT part. 587

Allegato A5 – Visura storica CT part. 588

Allegato A6 – Elenco immobili CF part. 587 e part. 588

Allegato A7 – Planimetria catastale part. 587 sub. 1 e sub. 2

Allegato A8 – Planimetria catastale part. 588 sub. 3 e sub. 4



PROPRIETÀ, PROVENIENZA E USO DEGLI IMMOBILI

I **fabbricati commerciali**, censiti foglio 23, particella **587, subalterno 1** e il negozio foglio 23, particella **588, subalterno 3**,

sono in proprietà della

Allegato B1 – Certificazione notarile sostitutiva del Notaio Michele Palumbo - Fascicolo Esecuzione 154/2013 RGE

Tali unità immobiliari sono pervenute al soggetto debitore pignorato:

- successione legittima dei [REDACTED], trascritta il 01.12.1964 ai nn. 2127 RG e 2074 RP;
- in virtù dell'atto di costituzione Società del 16.07.1983, rep. 7047 del notaio Enzo Rossi di Feltre (BL), trascritto presso la C.RR.II. di Belluno il 02.08.1983 ai nn. 6452 RG e 5810 RP;
- in virtù del frazionamento, fusione e variazione catastale del 28.09.1987 n. A/866.1/1987, delle part. 587, 588 sub. 1 e 2, 742, 1013 sub. 1 e 2 e 1061, che ha generato le part. 587 sub. 1 e 2 la part. 588 sub. 3 e 4;
- in virtù dell'atto di trasformazione di società del 22.09.2016, rep. 73309 del notaio Maurizio Malvagna di Feltre (BL), trascritta presso la C.RR.II. di Belluno il 05.10.2016 ai nn. 10759 RG e 8264 RP.

Allegato B2 – Nota di trascrizione atto di trasformazione di società del 05.10.2016 (non presente nel fascicolo)

L'abitazione di tipo economico censita foglio 23, **particella 587, subalterno 2**, piano primo e secondo e **l'abitazione comune** censita al foglio 23, particella **588, subalterno 4**, piano terra, primo, secondo e soffitta, sono intestate per la quota indivisa di 1/5 ai signori:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



- [REDACTED]
[REDACTED]

Riguardo la quota indivisa di 1/5 del defunto sig. [REDACTED] si
precisa che:

- lo stesso è deceduto il [REDACTED]
- in virtù della successione testamentaria rogito [REDACTED]
[REDACTED] del notaio Elisa Piccolotto di Longarone, trascritto [REDACTED]
nn. rg/rp 4028/3004, tale quota è passata alla [REDACTED]
[REDACTED]
- risulta trascritta in data 26 ottobre 2012 al nn. rg/rp 11655/9363,
l'accettazione con beneficio d'inventario della signora [REDACTED]
- il sig. [REDACTED] è padre degli esecutati sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
- la sig. [REDACTED] è madre degli esecutati sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]

Allegato B3 – Trascrizione: successione del 10.04.2013 e accettazione eredità con beneficio inventario del 26.12.2012

Tali unità immobiliari sono pervenute ai soggetti debitori pignorati:

- successione legittima dei [REDACTED]
[REDACTED] trascritta il [REDACTED]
- riunione di usufrutto in morte della signora [REDACTED]
[REDACTED]

Allegato B4 – Certificazione notarile sostitutiva del Notaio Michele Palumbo - Fascicolo Esecuzione 132/2017 e 155/2017 RGE



STATO DI POSSESSO

Da quanto verificato dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Feltre e stante quanto dichiarato verbalmente dal signor [REDACTED] [REDACTED] durante il sopralluogo sono in essere, alla data della presente, i seguenti tre contratti di locazione.

LOCAZIONE DEL 26 GENNAIO 2016 [REDACTED]

Contratto di locazione di immobili ad uso residenziale del 26 gennaio 2016, registrato a Feltre il 27.01.2016 Serie 3T n. 80.

- Immobili censiti al CF fg. 23 part. 587 sub. 2, piano primo e secondo, categoria A/3, con servitù di passaggio per scala lignea PT-P1 attraverso il sub. 1, in Fonzaso, loc. Arten, via Nuova n. 102. È concesso anche un posto auto coperto nella corte.
- Locatori: [REDACTED]
[REDACTED].
- Conduttore: [REDACTED]
[REDACTED]
- Il contratto decorre dal 01 gennaio 2016 e dura fino al 31 dicembre 2019. Il contratto è tacitamente rinnovato per altri 4 (quattro) anni.
- Recesso mediante comunicazione a mezzo Raccomandata A.R., spedita almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, indicando i motivi che l'hanno determinata.
- Canone annuo di locazione euro 1.200,00 (milleduecento/00), da pagare in rate mensili anticipate di euro 100,00 (cento/0), con versamento da effettuare entro il 20 di ogni mese. Nessun aggiornamento del canone.

Allegato C1 – Locazione del 26 gennaio 2016 - Germano Roberta



LOCAZIONE DEL 26 GENNAIO 2016 – [REDACTED]

Contratto di locazione di immobili ad uso residenziale del 26 gennaio 2016, registrato a Feltre il 27.01.2016 Serie 3T, n. 81.

- Immobili arredati censiti al CF fg. 23 part. 588 sub. 4, piano secondo, categoria A/2, in Fonzaso, loc. Arten, via Nuova n. 100.
- Locatori: [REDACTED]
- Conduttore: [REDACTED]
- Il contratto decorre dal 01 gennaio 2016 fino al 31 dicembre 2019.
- Recesso mediante comunicazione a mezzo Raccomandata A.R., spedita almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, indicando i motivi che l'hanno determinata.
- Canone annuo di locazione euro 4.800,00 (quattromila ottocento/00), da pagare in rate mensili anticipate di euro 400,00 (quattrocento/0), con versamento da effettuare entro il 10 di ogni mese.
- Canone annuale aggiornato in misura pari al 100% della variazione assoluta ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo.

Allegato C2 – Locazione del 26 gennaio 2016 – TEMPUS S.C.S. onlus

LOCAZIONE DEL 05 APRILE 2016 – [REDACTED]

Contratto di locazione di immobili ad uso residenziale del 05 aprile 2016, registrata a Feltre il 05 aprile 2016, Serie 3T, n. 467.

- Immobili arredati censiti al CF fg. 23 part. 588 sub. 4, piano primo, categoria A/2, in Fonzaso, loc. Arten, via Nuova n. 100.
- Locatori: [REDACTED]
- Conduttore: [REDACTED]
- Il contratto decorre dal 24 marzo 2016 fino al 23 marzo 2019.



- Recesso mediante comunicazione a mezzo Raccomandata A.R., spedita almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, indicando i motivi che l'hanno determinata.
- Canone annuo di locazione euro 4.800,00 (quattromila ottocento/00), da pagare in rate mensili anticipate di euro 400,00 (quattrocento/0), con versamento da effettuare entro il 30 di ogni mese.
- Canone annuale aggiornato in misura pari al 100% della variazione assoluta ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo.

Allegato C3 – Locazione del 05 aprile 2016 – TEMPUS S.C.S. onlus

USO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo eseguito il 17 giugno 2019, alla presenza dei signori [REDACTED] (comproprietario) e [REDACTED] (conduttore part. 587 sub. 2) gli immobili risultano come di seguito utilizzati.

- Foglio 23, particella 587, subalterno 1, via Nuova n. 102, piano interrato e terra: utilizzati come deposito dai comproprietari.
- Foglio 23, particella 587, subalterno 2, categoria A/3 (*Abitazione di tipo economico*), via Nuova n. 102, piano primo e secondo sottotetto: condotti e utilizzati dalla signora [REDACTED]
- Foglio 23, particella 588, subalterno 3, (*Negozi e botteghe*), via Nuova n. 100, piano terra: negozio chiuso e non utilizzato.
- Foglio 23, particella 588, subalterno 4, categoria A/2 (*Abitazioni di tipo civile*), via Nuova n. 100 e via Molini 1, piano seminterrato, terra, primo, secondo e soffitta: immobili chiusi e non utilizzati/abitati.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 21 maggio 2019, dalle verifiche eseguite risultano le seguenti Formalità Pregiudizievoli.

Allegato D1 – Elenco sintetico delle formalità De Bacco Antonio, Edoardo, Enrico, Gianni, Lucia e Grisot Edilla

Allegato D2 – Elenco Sintetico delle formalità ditta Fratelli De Bacco s.s. - De Bacco Claudio di De Bacco Antonio & C.

Iscrizione Ipoteca Volontaria del 16 marzo 2010, RG/RP 3099/451

Titolo – Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del 03.03.2010 rep. 85549 del notaio Enzo Rossi di Feltre (BL).

Debitore ipotecario - [REDACTED] per la piena proprietà.

Terzo datore di ipoteca - i soci legali rappresentanti per la quota indivisa di 1/5 ciascuno: [REDACTED]

A favore di Cassa Rurale Valli di Primiero e Vanoi BCC - cf 00105240220.

Oggetto – Ipoteca per una somma totale di 750.000,00 euro, di cui per capitale 500.000,00 euro.

Immobili su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Fonzaso (BL)

- fg. 23 part. 587, sub. 1, cat. D/8, via Nuova 102, piano interrato e terra;
- fg. 23 part. 587, sub. 2, cat. A/3, via Nuova, piano primo e secondo;
- fg. 23 part. 588, sub. 3, cat. C/1, via Nuova 100, piano terra;
- fg. 23 part. 588, sub. 4, cat. A/2, via Nuova 100, piano terra, primo e secondo e via Molini 1, piano terra, primo e soffitta.

Allegato D3 – Iscrizione ipoteca del 16.03.2010, RG/RP 3099/451



Trascrizione pignoramento del 20.11.2013, RG/RP 12235/9459

Titolo – Atto Esecutivo derivante da Verbale di Pignoramento Immobile del 28.10.2013 rep. 682 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Belluno.

A carico della [REDACTED] ora [REDACTED], per la piena proprietà.

A favore di Cassa Rurale Valli di Primiero e Vanoi BCC - cf 00105240220.

Immobili su cui è iscritta l'ipoteca in comune di Fonzaso (BL)

- fg. 23 part. 587, sub. 1, cat. D/8, via Nuova 102, piano interrato e terra;
- fg. 23 part. 588, sub. 3, cat. C/1, via Nuova 100, piano terra.

Allegato D4 – Trascrizione pignoramento del 20.11.2013, RG/RP 12235/9459

Trascrizione pignoramento del 05.12.2017 RG/RP 13696/10656

Titolo – Atto Esecutivo derivante da Verbale di Pignoramento Immobile del 02.11.2017 rep. 1005 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Belluno.

Per la quota indivisa di 1/5 ciascuno a carico di: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

A favore di: Cassa Rurale Valli di Primiero e Vanoi BCC, c.f. 00105240220, per la quota indivisa di 4/5.

Immobili su cui è trascritto il pignoramento, per la quota indivisa di 4/5:

- comune di Fonzaso (BL), foglio 23, part. 587, sub. 2, cat. A/3, vani 7, via Nuova, piano primo e secondo;
- comune di Fonzaso (BL), foglio 23, part. 588, sub. 4, cat. A/2, via Nuova 100, piano terra, primo e secondo.

Allegato D5 – Trascrizione pignoramento del 05.12.2017 RG/RP 13696/10656



Trascrizione pignoramento del 25.01.2018 RG/RP 1063/913

Titolo – Atto Esecutivo derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare del 02.01.2018 rep. 1190/2017 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Belluno.

Per la quota di 1/5 a carico di [REDACTED]

A favore di Cassa Rurale Valli di Primiero e Vanoi, c.f. 00105240220, per la quota indivisa di 1/5.

Immobili su cui è trascritto il pignoramento, per la quota indivisa di 1/5:

- comune di Fonzaso (BL), foglio 23, part. 587, sub. 2, cat. A/3, vani 7, via Nuova, piano primo e secondo;
- comune di Fonzaso (BL), foglio 23, part. 588, sub. 4, cat. A/2, via Nuova 100, piano terra, primo e secondo.

Allegato D6 – Trascrizione pignoramento del 25.01.2018 RG/RP 1063/913



STATO URBANISTICO-EDILIZIO

Stante il Piano degli Interventi vigente, i fabbricati si trovano in "Zona B" ed hanno grado d'intervento 6 "ristrutturazione globale".

Allegato E1 - Estratto cartografia Piano degli Interventi (Cartografia di PRG)

Dalle ricerche eseguite risulta che i fabbricati edificati sulle part. 587 e 588, sono stati costruiti prima del 01 settembre 1967 e presso il Comune di Fonzaso non è stata reperita nessun tipo di documentazione inerente la costruzione.

I documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono i seguenti.

Concessione Edilizia n. 22/79 (prat.ed. 702) del 22.05.1981 con oggetto la "ristrutturazione del piano terra di edificio per ampliamento negozio" in via Nuova, fg. 23 part. 588.

Allegato E2 - Concessione Edilizia n. 22/79 relativa part. 588 sub. 3, con allegati grafici

Autorizzazione Edilizia n. 230/87 del 18.01.1988, sostituita dalla 36/88.

Autorizzazione Edilizia n. 36/88 del 22.04.1988, relativa al modifica del tetto nord-ovest del fabbricato censito fg. 23 part. 587.

Allegato E3 - Autorizzazione Edilizia n. 36/88 relativa alla copertura del fabbricato part. 587

Autorizzazione Edilizia n. 198/94 del 17.11.1994, per lavori di manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio censito fg. 23 part. 588.

Allegato E4 - Autorizzazione Edilizia n. 198/94 relativa alla copertura del fabbricato part. 588

Condono Edilizio pratica 207 prot. 2531 inoltrato il 30.05.1986, ai sensi della Legge 47/85 e integrato il 30.12.2005, per sanatoria opere abusive. Richiedente [REDACTED] Sanatoria relativa al fabbricato censito al fg. 23 part. 587 sub. 1 e sub. 2. Dalle ricerche eseguite e dall'incontro avuto con il Tecnico Comunale, risulta che il condono è sospeso, in attesa di "richiesta definizione e rilascio condono".

Allegato E5 - Condono Edilizio pratica 207 prot. 2531 inoltrato il 30.05.1986, ai sensi della Legge 47/85 e integrato il 30.12.2005

Presso il Comune **non è stata trovata agibilità/abitabilità**, o le relativa domande, riferite agli immobili oggetto di perizia.



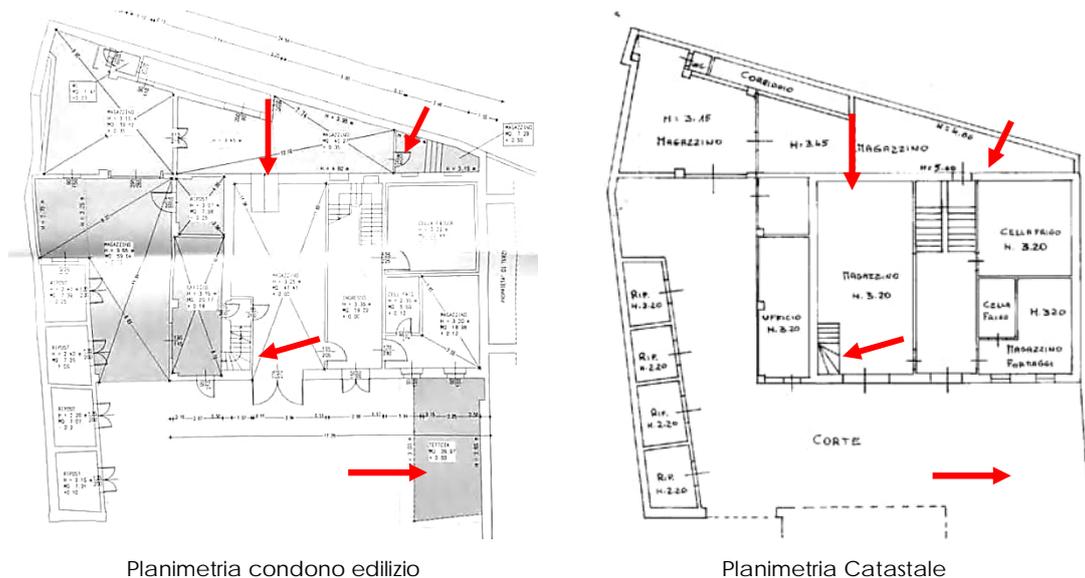
CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Lo stato di fatto è stato rilevato nel sopralluogo del 17 giugno 2019.

Unità immobiliare fg. 23 part. 587, vani "commerciali"

Lo stato di fatto corrisponde sostanzialmente agli elaborati del progetto di sanatoria depositati il 30.12.2005 (Cond. Edil. sospeso pratica 207 prot. 2531).

Lo stato di fatto presenta alcune differenze interne rispetto alle planimetrie catastali, nello specifico nelle planimetrie catastali non è indicato: il vano scale che sale al dal PT al P1 a fianco della zona uffici, un varco/rampa nel magazzino centrale, una divisione interna nel magazzino nord-est e la tettoia lato sud-est (si vedano le indicazioni nelle planimetrie che seguono).



Si ritiene di non procedere alla correzione delle planimetrie catastali poiché l'immobile, richiede interventi di ristrutturazione e trasformazione, che ragionevolmente andranno a modificare l'attuale distribuzione interna. Lo stato di fatto corrisponde comunque ai disegni depositati con la sanatoria pratica 207 prot. 2531).

Fig. 23 part. 587, sub. 2, abitazione e soffitta

Lo stato di fatto corrisponde sostanzialmente agli elaborati del progetto di sanatoria depositati il 30.12.2005 (Condono Edilizio pratica 207 prot. 2531). Lo stato di fatto presenta alcune differenze interne rispetto alle planimetrie catastali, nello specifico nelle planimetrie catastali non è indicato: il vano scale che sale dal PT al P1 (il vano è ora chiuso al P1), una porta interna nel



lato est, una finestra ora tamponata sul lato nord e il terrazzo sul lato ovest (si vedano le planimetrie che seguono).

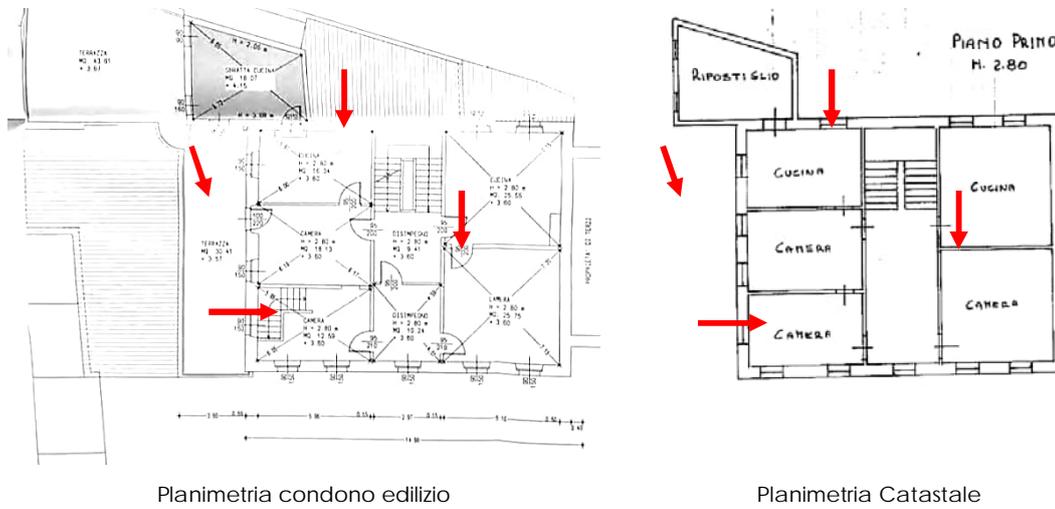


Fig. 23 part. 588, sub. 3, negozio

Lo stato di fatto del piano terra, corrisponde sostanzialmente allo stato di progetto (Autorizzazione Edilizia 22/79) e alle planimetrie catastali.

Fig. 23 part. 588, sub. 4, appartamenti

Non sono state trovate planimetrie di progetto.

Le planimetrie catastali del piano terra, primo e secondo, corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto.

Non è presente la planimetria catastale del piano seminterrato (cantina) posto sotto il negozio e accessibile dal vano scale comune e la planimetria catastale della soffitta/terrazzo dell'appartamento con ingresso da via Molini 1.



CONFORMITÀ IMPIANTI

Gli impianti elettrici indicativamente sono risalenti agli anni '60-'80.

Sono presenti due contatori nel magazzino al PT della part. 587 (parte commerciale e abitazione) e tre contatori distinti per la part. 588 (negoziò, abitazione con ingresso via Nuova 100 e abit. con ingresso via Molini 1).

Escluso il contatore che alimenta l'abitazione part. 587 sub. 2 e intestato al locatario sig.ra ██████████ gli altri sono al momento staccati.

Il riscaldamento delle varie unità è tramite stufe e l'acqua calda è prodotta con caldaie elettriche ad eccezione dell'abitazione di via Molini 1 (part. 588 sub.4), dove al piano terra è installata una caldaia murale a metano di recente installazione, che alimenta l'impianto di riscaldamento con radiatori.



Contatori ENEL part. 587



Caldaia gas part. 588 sub. 4 – via Molini 1

Per nessun impianto è stata rilevata, né presso gli uffici Comunali, né presso la proprietà, documentazione di progetto, di conformità o altro.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Per nessuna unità immobiliare è conosciuta la prestazione energetica.

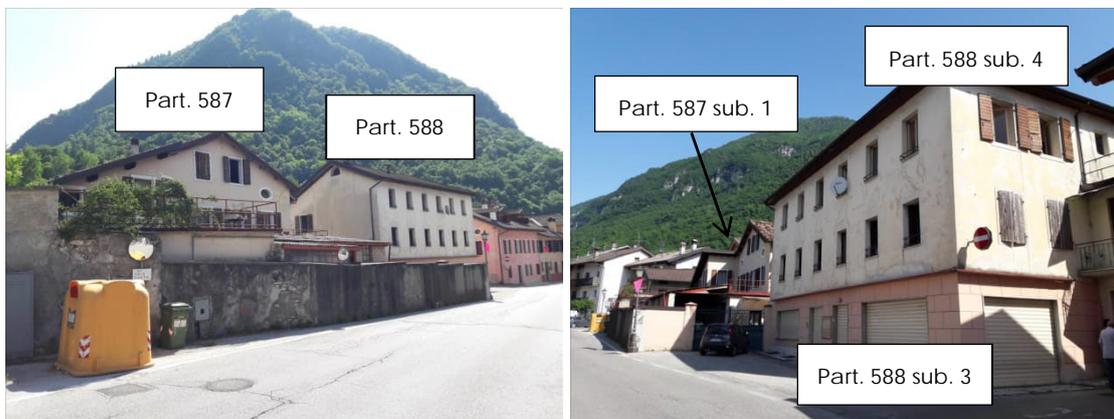
Su indicazione del Giudice delle Esecuzioni, viste le caratteristiche degli immobili, non sono state predisposte le Attestazioni per le varie unità.

Allegato F1 – Istanza Perito del 24.05.2019 e risposta del 31.05.2019



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili si trovano in comune di Fonzaso (BL), loc. Aten, lungo via Nuova, che è la strada principale che attraversa il paese con asse est-ovest.



Da via Nuova lato nord-ovest

Da via Nuova lato sud-est

Come anticipato le unità immobiliari sono le seguenti:

- Fabbricati commerciali di via Nuova 102, foglio 23, particella 587, subalterno 1, piano interrato e terra;
- Abitazione di tipo economico in via Nuova 102, foglio 23, particella 587, subalterno 2, piano primo e secondo (soffitta);
- Negozio di via Nuova 100, foglio 23, particella 588, sub. 3, piano terra;
- Abitazioni di via Nuova 100 e via Molini 1, foglio 23, particella 588, subalterno 4, piani seminterrato, terra, primo, secondo e soffitta.



FABBRICATO PART. 587, VIA NUOVA 102

Il fabbricato originario risale ai primi anni 1900, ma l'attuale conformazione si è generata a seguito di successivi ampliamenti e modifiche. Le strutture verticali sono miste (pietrame, laterizio, cemento armato, metallo) e i solai sono parte di legno e parte in latero-cemento. Le coperture sono con orditura in legno e/o metallo e con manto in coppi.

Le tettoie presenti a sud-est e a ovest, hanno strutture in legno o metallo, copertura in lamiera e fibrocemento (eternit).

Il fabbricato confina a nord con una via pedonale, a est con fabbricati di altra proprietà, a sud con la corte la part. 587 e a ovest con via Nuova.

Il fabbricato è dotato di corte interna asfaltata, sulla quale, di fatto, esiste la servitù per l'accesso alle unità immobiliari della part. 588 (sub. 3 e sub. 4).

UNITÀ COMMERCIALE PART. 587 SUB. 1 – PS1 E PT

Trattasi del piano terra, più un magazzino interrato, un tempo utilizzati come distilleria e poi trasformati per l'attività di stagionatura e commercio di formaggi.

Il corpo principale è composto da vani magazzino/celle e un atrio centrale con la scala in legno di accesso al piano primo (sub. 2).

Sul lato ovest è stato ampliato un vano ufficio.

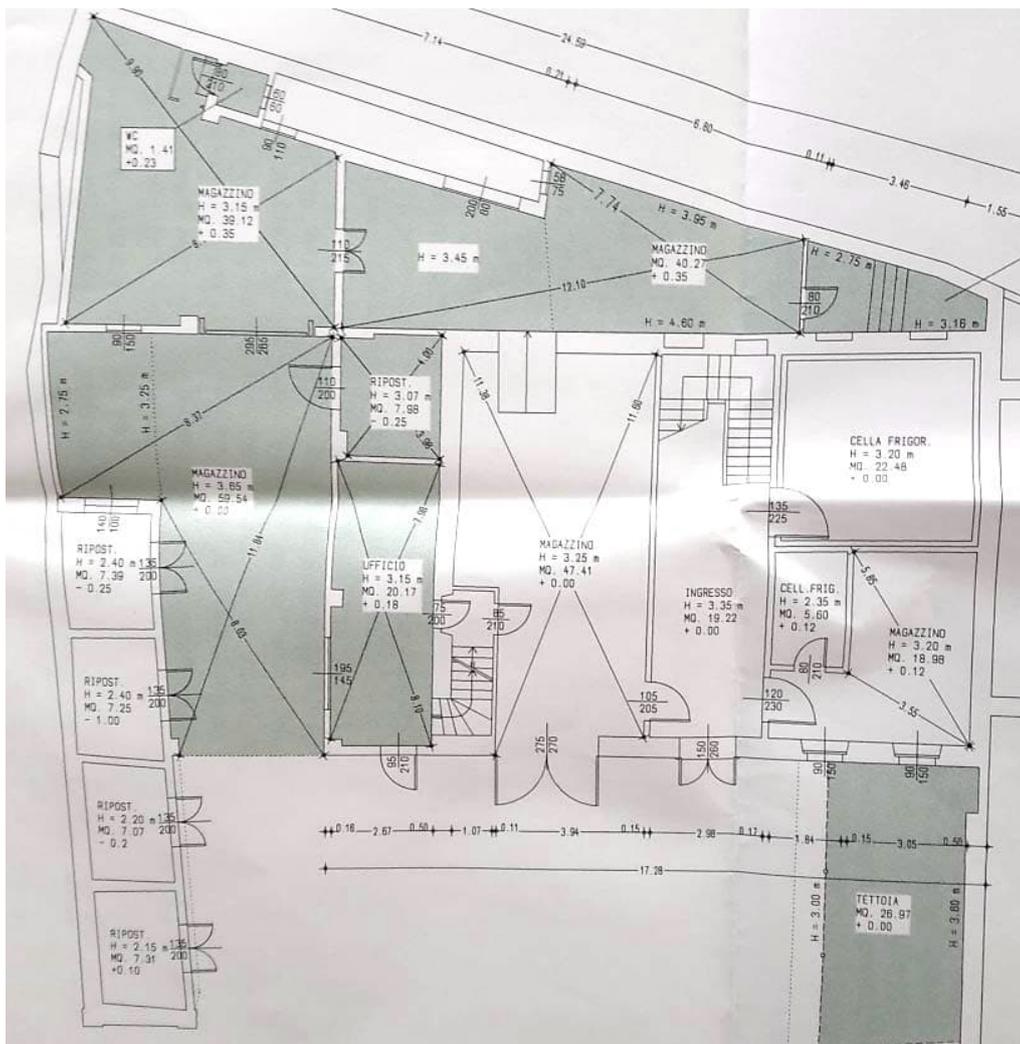
Sempre sul lato ovest è presente una tettoia con copertura in eternit e quattro ripostigli, confinanti con la strada.

A nord-ovest sono presenti dei vani destinati a magazzino, di forma irregolare e con altezze variabili.

Sul lato sud-est è presente una tettoia con strutture metalliche e copertura in lamiera, non accatastata ma presente nei disegni della sanatoria.

Il piano interrato si trova sotto l'ufficio, ha un'altezza interna di circa 2,60 m. Il vano non è aerato o illuminato naturalmente. L'accesso è tramite scala interna collegata al magazzino e all'ufficio.





Planimetria PT (sub. 1) depositata nel 2005 relativa al condono

Le superfici dell'unità immobiliare sono le seguenti.

Vano	Sup. lorda circa (mq)
Cantina - PS1	30
Magazzini/celle corpo principale - PT	166
Ufficio - PT	30
Magazzini irregolari lato nord-ovest - PT	114
Tettoie est e ovest - PT	86
Ripostigli lato strada - PT	39

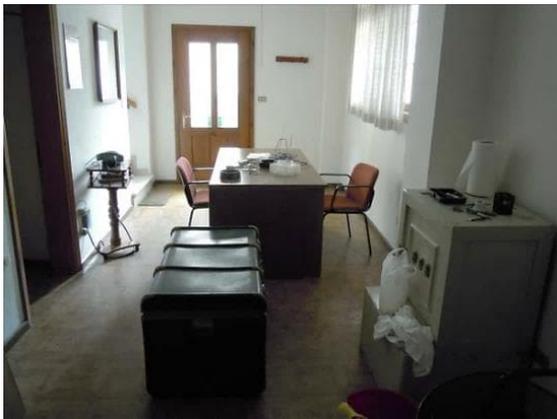




Part. 587 lato sud-est - PT sub. 1 e P2-P3 sub. 2



Part. 587 lato nord - PT sub. 1 e P2-P3 sub. 2



Part. 587 sub. 1 – Ufficio con ingresso,



Part. 587 sub. 1 – Magazzini lato nord



Part. 587 sub. 1 – Magazzino centrale



Part. 587 sub. 1 – Atrio con scala accesso P1

L'accesso alla corte da via Nuova è sul lato sud ovest tramite cancello.

L'unità immobiliare, part. 587 sub. 1, nel complesso si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione, pessimo. Gli impianti sono parziali, in parte non funzionanti, vetusti e non a norma.

In generale, nell'attuale stato, l'unità immobiliare non è agibile e richiede interventi di restauro, miglioramento sismico ed energetico.





Part. 587 sub. 1 – Tettoia e ripostigli lato ovest



Part. 587 sub. 1 – Tettoia sud-est, corte e sul lato destro fabbricato part. 588

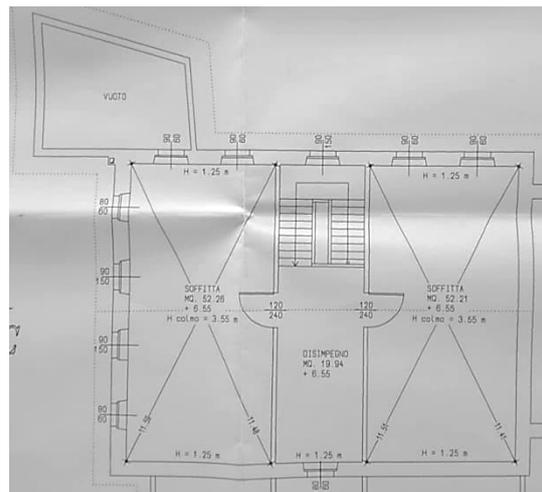
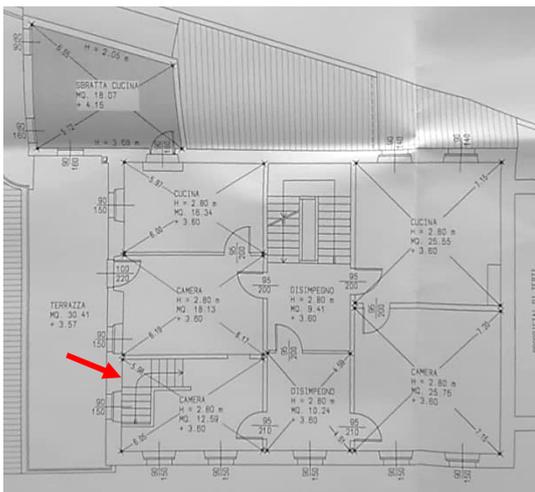
ABITAZIONE PART. 587 SUB. 2 – P1 E SOFFITTA

Al piano primo si trova un'unità abitativa, con accesso dal piano terra (sub. 1) tramite scala in legno. I

I piano primo è composto da sei vani principali e un terrazzo sul lato ovest.

Il ripostiglio lato nord-ovest (evidenziato in grigio nella planimetria del condono edilizio), derivante dai lavori del 1988, è stato trasformato in bagno.

La scala presente sull'angolo sud (evidenziata con freccia rossa nella planimetria che segue), in realtà è chiusa a livello del solaio.



Planimetrie P1 e P2 (sub. 2) depositate nel 2005 e relativa al condono edilizio



Le superfici dell'unità immobiliare sono le seguenti.

Vano	Sup. lorda circa (mq)
Vani principali - P1	187
Terrazzo - P1	74
Soffitta - P2	166



Part. 587 sub. 2 - P1 - Scale e ingresso



Part. 587 sub. 2 - P1 - Stanza angolo sud



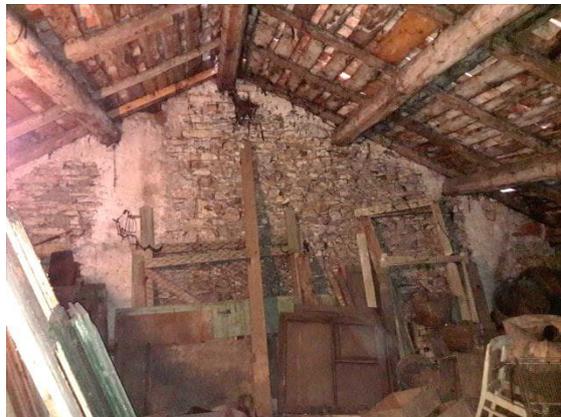
Part. 587 sub. 2 - P1 - Stanza lato ovest



Part. 587 sub. 2 - P1 - Stanza lato est



Part. 587 sub. 2 - P1 - Terrazzo ovest



Part. 587 sub. 2 - P2 - Soffitta



L'unità immobiliare, part. 587 sub. 2, nel complesso si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione, mediocre.

L'unità ha un contatore Enel autonomo, posto al PT (sub. 1) zona ingresso.

Gli impianti in generale sono vetusti e non a norma.

L'abitazione al piano primo è condotta dalla signora Germano Roberta.

FABBRICATO PART. 588, VIA NUOVA 100 E VIA MOLINI 1

Trattasi di un fabbricato con strutture miste, in muratura, cemento armato, latero-cemento e legno, costituito da tre piani fuori terra, una soffitta e un piccolo vano interrato (non accatastato).

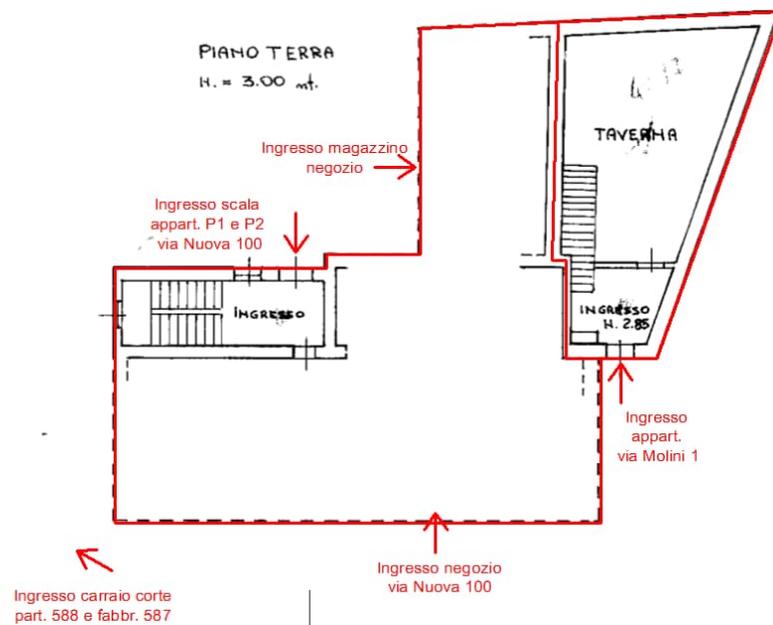
Il fabbricato non è dotato di corte interna e per accedere alle scale interne e al magazzino del negozio, bisogna transitare sulla corte della part. 587.

Il fabbricato è distinto in due corpi fabbrica: il corpo principale edificato i primi del '900, con fronte su via Nuova, composto di tre piani fuori terra più la soffitta e una cantina e un corpo nord-est di edificazione/ristrutturazione successiva, posto tra la corte interna part. 587 e via Molini.

Il fabbricato part. 588 è diviso in due unità immobiliari.

- Il negozio al piano terra, censito foglio 23, particella 588, sub. 3, avente accesso da via Nuova 100 e dalla corte interna;
- L'abitazione censita foglio 23, particella 588, sub. 4, divisa in due appartamenti: l'appartamento con ingresso dalla corte interna part. 587 (via Nuova 100), posto sopra il negozio (cantina, piano primo, secondo e soffitta); l'appartamento con ingresso di via Molini 1 (piano terra, primo e soffitta), posto sul corpo fabbrica nord-est.



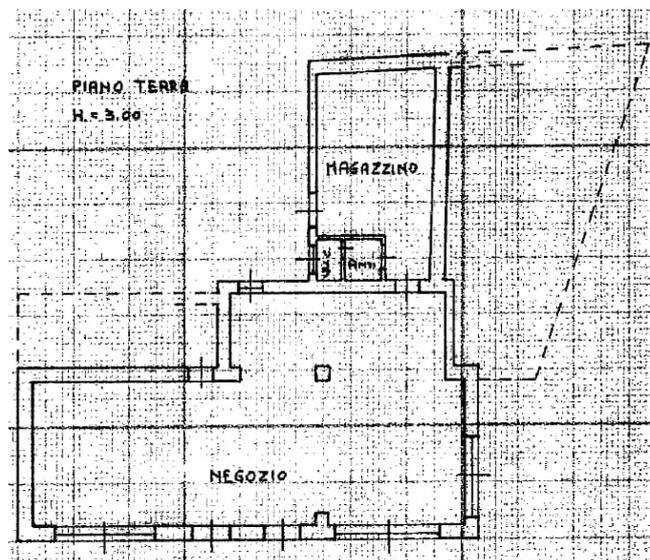


Planimetria catastale piano terra sub. 4 – Non in scala

NEGOZIO PART. 588 SUB. 3 – PT

Le strutture verticali sono in muratura con rinforzi metallici e il solaio è in latero-cemento (lavori degli anni '80).

Il negozio è costituito da un unico vano, con affaccio diretto su via Nuova. Nella parte nord-ovest è presente un magazzino e servizi igienici, con accesso dal negozio e dalla corte interna part. 587.



Planimetria catastale piano terra sub. 3 – Non in scala



Le superfici dell'unità immobiliare sono le seguenti.

Vano	Sup. lorda circa (mq)
Negozio	122
Magazzino e servizi	36



Part. 588 sub. 3 negozio al PT e sub. 4 appart. al P1, P2 – Sulla destra ingresso sub. 4 da via Molini 1



Part. 588 sub. 3 negozio al PT e sub 4 appart. al P1, corpo nord-est



Part. 588 sub. 3 - Magazzino lato nord



Part. 588 sub. 3 - Negozio

Le finiture interne sono normali per il periodo costruttivo e l'unità immobiliare nel complesso si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione mediocri.

Il negozio è chiuso e non è utilizzato.



ABITAZIONE PART. 588 SUB. 4 – PT, P1 E P2 PIÙ SOFFITTA E CANTINA

L'abitazione di via Nuova 100 è costituita:

- al piano terra da un ingresso con scala in legno, che sale ai piani superiori e scende al seminterrato dove è presente una cantina e un piccolo vano centrale termica (non indicati nelle planimetrie catastali);
- al piano primo sono presenti 6 vani e un poggiolo sul lato nord;
- al piano secondo sono presenti sei vani e un poggiolo sul lato nord;
- dal secondo piano si accede, tramite botola, alla soffitta.

L'unità immobiliare nel complesso si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione, mediocri.

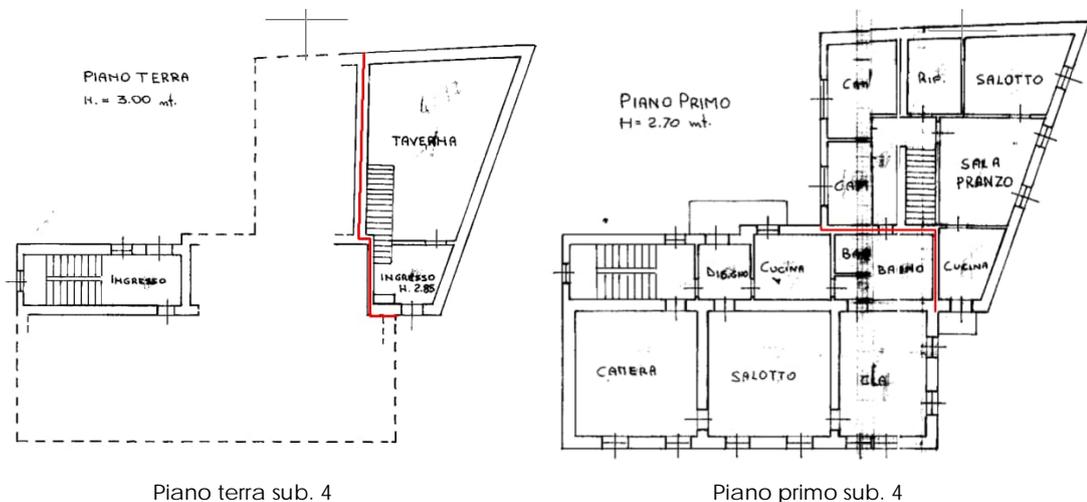
Il riscaldamento è con stufe e l'acqua calda con scaldabagno elettrico.

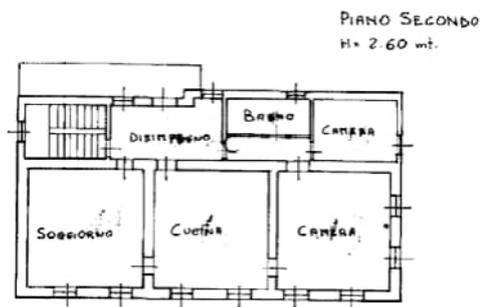
L'abitazione di via Molini 1 è costituita:

- al piano terra da un ingresso e una taverna, più con scala in muratura, che sale al piano primo;
- al piano primo sono presenti 7 vani e un poggiolo sul lato sud;
- dal ripostiglio del piano primo, tramite una scala in legno si sale alla soffitta e ad un piccolo terrazzo (non inseriti nella planimetria catastale).

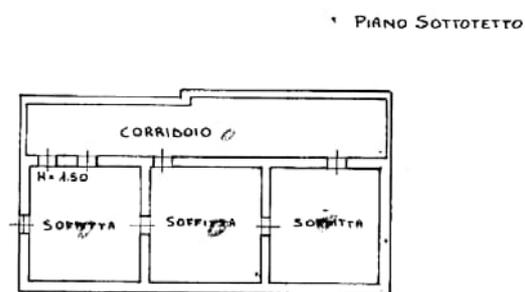
Il riscaldamento è con caldaia murale a gas di recente installazione, posta al piano terra e radiatori ad acqua.

Non sono state rilevate dichiarazioni di conformità o altro.





Piano secondo sub. 4



Piano terzo (soffitta) sub. 4

Le superfici dell'unità immobiliare sono le seguenti.

Vano	Sup. lorda circa (mq)
Cantina al PS1 (non nelle planimetrie)	36
Ingresso via Nuova 100 - PT	20
Ingresso e taverna ia Molini 1 - PT	60
Abitazione via Nuova 100 - P1 e P2	284
Abitazione via Molini 1 - P1	96
Soffitta/terrazzo via Molini 1 - P2	96
Soffitta via Nuova 100 - P3	142



Part. 588 sub. 4 lato nord-est con ingresso dalla corte part. 587



Part. 588 sub. 4 – Ingresso da via Molini 1





Part. 588 sub. 4 – PT - Ingresso e scale via Nuova 100



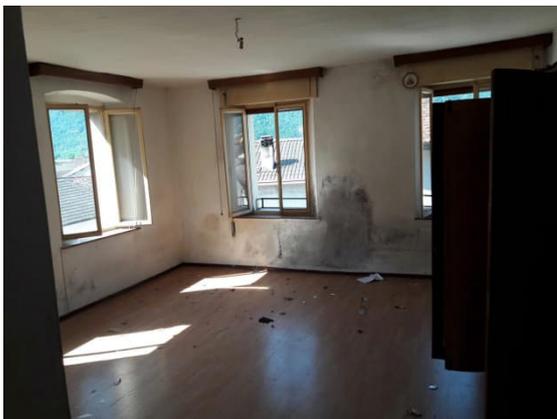
Part. 588 sub. 4 – PS1 – Cantina sotto negozio



Part. 588 sub. 4 – P1 - Vani via Nuova 100



Part. 588 sub. 4 – P1 - Vani via Nuova 100



Part. 588 sub. 4 – P2 - Vani via Nuova 100



Part. 588 sub. 4 – P3 - Soffitta via Nuova 100





Part. 588 sub. 4 – PT - ingresso via Molini 1



Part. 588 sub. 4 – P1 - via Molini 1



Part. 588 sub. 4 – P1 - via Molini 1



Part. 588 sub. 4 – P2 – Soffitta (non in plan. cat.)



STIMA BENI IMMOBILI

Per meglio rispondere al quesito di stima si è adottato come criterio di stima il Valore di Mercato con procedimento diretto, recuperando i dati medi ordinari nel mercato immobiliare della zona oggetto di perizia.

In pratica il Valore degli immobili è calcolato moltiplicando il Valore Unitario Medio (V.U.M.), rilevato dall'analisi dei prezzi di mercato di beni simili, al parametro di comparazione Superficie Commerciale o Superficie Lorda.

PARAMETRI COMPARATIVI UTILIZZATI NELLA STIMA

Superficie catastale dei fabbricati - Consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Superficie lorda - È la somma della superficie misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di cm 25.

Superficie commerciale dei fabbricati - Superficie data dalla seguente somma: superfici lorde; quote percentuali delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento come terrazze, balconi, patii e giardini; quote percentuali delle superfici delle pertinenze esclusive accessorie.

Gli spazi e le superfici comuni (B.C.N.C.), poiché indivisibili, sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, conteggiati nella superficie commerciale.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento ai coefficienti di ragguaglio indicati nelle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate"*, sia alle consuetudini locali.



VALORI UNITARI MEDI (V.U.M.) UTILIZZATI NELLA STIMA

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili, assunti da Tecnici locali, da valori desunti da pubblicazioni del settore e da dati storici dell'OMI (Agenzia Entrate), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale e al confronto con altri tecnici.

Per i fabbricati il Valore Unitario Medio (V.U.M.) è riferito alla superficie lorda ed è stato valutato in funzione dei seguenti fattori:

- caratteristiche estrinseche, ossia possedute dall'intorno (paesaggio, ambiente, territorio, posizione rispetto all'abitato, accessibilità, ecc.);
- caratteristiche intrinseche (esposizione, panoramicità, dimensioni, qualità dei materiali, dotazioni di pertinenze accessorie, ecc.);
- vetustà dei fabbricati in funzione della loro vita utile;
- stato di conservazione e lo stato di manutenzione;
- necessità di interventi di conservazione e o manutenzione;
- dotazione delle infrastrutture tecnologiche (fognatura, metano, altro);
- dotazione d'impianti (riscald., elettrico, ecc. e relative certificazioni);
- caratteristiche urbanistico/edilizie e in particolare, destinazione urbanistica, potenzialità edificatoria, eventuali limitazioni e/o vincoli;
- presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro;
- caratteristiche della proprietà del bene (intera o indivisa).

FONTI D'INFORMAZIONE DEI VALORI DI MERCATO

Per individuare i valori di stima lo scrivente ha eseguito ricerche e analisi di mercato, in particolare:

- analisi di offerte del mercato immobiliare
- stime e avvisi di vendita, in procedure concorsuali ed esecutive
- valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare
- pubblicazione di settore (Borsino Immobiliare).



VALORI BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA ENTRATE

A seguire si riportano i valori riportati dalla Banca dati O.M.I. secondo semestre 2018, comune di Fonzaso (BL), zona Centrale.

Tipologia	Stao conservativo	Valore min (euro/mq)	Valore max (euro/mq)	Coeff. e/q/s	V. Medio (euro/mq)
Abitazioni civili	Normale	750,00	900,00	0,5	413,00
Abitazioni tipo economico	Normale	650,00	750,00	0,5	350,00
Autorimesse	Normale	180,00	250,00	0,5	108,00
Box	Normale	290,00	430,00	0,5	180,00
Posti auto coperti	Normale	210,00	290,00	0,5	125,00
Posti auto scoperti	Normale	150,00	210,00	0,5	90,00
Ville e Villini	Normale	950,00	1.150,00	0,5	525,00
Negozi	Normale	800,00	1.100,00	0,6	570,00

Nella colonna di destra (colore rosso) è stato calcolato il valore medio O.M.I., corretto con il coefficiente di età, qualità, stato di conservazione, per gli immobili oggetto di stima.

OFFERTE DEL MERCATO IMMOBILIARE – AVVISI DI VENDITA

A seguire si riportano le offerte di vendita, d'immobili simili, rilevate da agenzie e/o vendite giudiziarie.

Località	Venditore	Tipologia	mq	Offerta vendita euro	Calcolo euro/mq
Arten	Asta Giudiziaria	Abitazione terra cielo	190	16.875,00	88,82
Arten	Asta Giudiziaria	Abitazione terra cielo	120	12.656,00	105,47
Fonzaso	HomePal	Abit. da ristrutturare	200	35.000,00	175,00
Fonzaso	Viel Immobiliare	Casa indipendente	455	150.000,00	329,67
Arten	HL Immobiliare	Abitazione al grezzo	161	57.000,00	354,04
Arten	HomePal	Abit. da ristrutturare	90	32.000,00	355,56
Fonzaso	PI.RE Schiavon srl	Garage	30	11.000,00	366,67
Fonzaso	Privato	Abitazione bifamigliare	180	89.000,00	494,44
Arten	GB Immobiliare	Abitazione terra cielo	97	55.000,00	567,01
Fonzaso	GB Immobiliare	Abitazione terra cielo	180	104.000,00	577,78
Fonzaso	Privato	Abitazione a schiera	230	160.000,00	695,65

Nella colonna di destra (colore rosso) è stato calcolato il prezzo unitario di vendita.



In merito alle offerte bisogna considerare che il prezzo dell'offerta di vendita non corrisponda mai al prezzo finale di compravendita, che spesso è significativamente più basso, come si può facilmente rilevare per i due immobili simili oggetto di vendita giudiziaria.

Il sito "immobiliare.it", indica un prezzo medio di vendita di euro/mq 355,00.

BORSINO IMMOBILIARE

A seguire si riportano i dati pubblicati da Borsino Immobiliare per la zona centrale di Fonzaso (BL).

Tipologia	Stao conservativo	Valore min (euro/mq)	Valore max (euro/mq)	Coeff. e/q/s	V. Medio (euro/mq)
Abitazioni civili	Normale	574,00	689,00	0,5	316,00
Abitazioni tipo economico	Normale	498,00	536,00	0,5	259,00
Negozi	Normale	613,00	842,00	0,6	437,00

Nella colonna di destra (colore rosso) è stato calcolato il valore medio, corretto con il coefficiente di età, qualità, stato di conservazione, per gli immobili oggetto di stima.

VENDIBILITÀ

Si ritiene che gli immobili oggetto di stima abbiano uno scarso interesse sul mercato immobiliare poiché, ragionevolmente, visto lo stato e la consistenza, pochi soggetti sono in grado di sostenere l'investimento necessario per una successiva ristrutturazione.

CALCOLO VALORI DI STIMA

Analizzando e valutando i prezzi di vendita di unità immobiliari simili per età, qualità, stato e posizione, si sono determinati quindi i seguenti valori di stima.

A seguire si riportano i calcoli di stima distinti per single unità immobiliari.



UNITÀ COMMERCIALI PART. 587 SUB. 1 – PS1 E PT

Foglio 23, particella 587, subalterno 1, categoria D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), rendita catastale di euro 1.435,75 euro, via Nuova n. 102, piano interrato e terra;

Oltre a quanto indicato al punto precedente nell'individuazione dei valori si sono considerati anche i seguenti aspetti specifici:

- nell'unità immobiliare sono presenti gli unici accessi ai piani superiori di altra unità immobiliare;
- l'unità immobiliare per essere agibile, con qualsiasi destinazione, deve essere oggetto di lavori di ristrutturazione e manutenzione.

Calcolo valori di stima:

Vano	Sup. lorda circa (mq)	V.U.M. Euro/mq	Valore di stima euro
Cantina - PS1	30	50,00	1.500,00
Magazzini/celle corpo principale - PT	166	200,00	33.200,00
Ufficio - PT	30	200,00	6.000,00
Magazzini irregolari lato nord-ovest - PT	114	150,00	17.100,00
Tettoie est e ovest - PT	86	40,00	3.440,00
Ripostigli lato strada - PT	39	60,00	2.340,00
Totale part. 587 sub. 1 (arrotondato 1.000)		euro	64.000,00

Il valore di stima dell'immobile, compresa la quota indivisa della corte e delle parti comuni per legge, è di 64.000,00 euro (sessanta quattro mila /00).



ABITAZIONE PART. 587 SUB. 2 – P1 E SOFFITTA

Foglio 23, particella 587, subalterno 2, categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale 267 mq, rendita catastale di 250,53 euro, via Nuova n. 102, piano primo e secondo sottotetto.

Oltre a quanto indicato al punto precedente nell'individuazione dei valori si sono considerati anche i seguenti aspetti specifici:

- l'abitazione è priva di impianto di riscaldamento;
- l'accesso è tramite ingressi e scala al piano terra, censito al sub. 1.
- sull'immobile è presente un contratto d'affitto opponibile, con canone di 1.200,00 euro/anno, che scade il 31 dicembre 2019, tacitamente rinnovabile per altri 4 (quattro) anni, salvo recesso mediante comunicazione a mezzo Raccomandata A.R., spedita almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Calcolo valori di stima:

Vano	Sup. lorda circa (mq)	V.U.M. Euro/mq	Valore di stima euro
Vani principali - P1	187	220,00	41.140,00
Terrazzo - P1	74	40,00	2.960,00
Soffitta - P2	166	60,00	9.960,00
Totale part. 587 sub. 2 (arrotondato 1.000)		euro	54.000,00

Il valore di stima dell'immobile, compresa la quota indivisa della corte e delle parti comuni per legge, è di 54.000,00 euro (cinquanta quattro mila).



NEGOZIO PART. 588 SUB. 3 – PT

Foglio 23, particella 588, subalterno 3, categoria C/1 (Negozzi e botteghe), classe 2, di consistenza 117 mq, superficie catastale totale 146 mq, rendita cat. di 1.341,44 euro, via Nuova n. 100, piano terra.

Oltre a quanto indicato al punto precedente nell'individuazione dei valori si sono considerati anche i seguenti aspetti specifici:

- il negozio è chiuso da tempo;
- l'accesso al magazzino interno è tramite la corte della part. 587.

Calcolo valori di stima:

Vano	Sup. lorda circa (mq)	V.U.M. Euro/mq	Valore di stima euro
Negozio	122	500,00	61.000,00
Magazzino e servizi	36	250,00	9.000,00
Totale part. 588 sub. 3 (arrotondato 1.000)		euro	70.000,00

Il valore di stima dell'immobile, compresa la quota indivisa della corte e delle parti comuni per legge, è di 70.000,00 euro (settanta mila / 00).

ABITAZIONE PART. 588 SUB. 4 – PT, P1 E P2 PIÙ SOFFITTA E CANTINA

Foglio 23, particella 588, subalterno 4, categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), classe 1, di consistenza 19,5 vani, superficie catastale totale 502 mq e sup. cat. totale escluse le aree scoperte 498 mq, rendita catastale di 1.258,86 euro, via Nuova n. 100, cantina, piano terra, primo e secondo e soffitta e via Molini n. 1 piano terra, primo e soffitta.

Oltre a quanto indicato al punto precedente nell'individuazione dei valori si sono considerati anche i seguenti aspetti specifici:

- l'abitazione di via Nuova 100 è priva di impianto di riscaldamento;
- l'accesso all'abitazione di via Nuova 100 è tramite la corte part. 587.



Vano	Sup. lorda circa (mq)	V.U.M. Euro/mq	Valore di stima euro
Cantina al PS1 (non nelle planimetrie)	36	50,00	1.800,00
Ingresso via Nuova 100 - PT	20	200,00	4.000,00
Abitazione via Nuova 100 - P1 e P2	284	250,00	71.000,00
Soffitta via Nuova 100 - P3	142	40,00	5.680,00
Totale part. 588 sub. 4 - Abitazione via Nuova 100		euro	82.000,00
Ingresso e taverna ia Molini 1 - PT	60	250,00	15.000,00
Abitazione via Molini 1 - P1	96	280,00	26.880,00
Soffitta/terrazzo via Molini 1 - P2	96	60,00	5.760,00
Totale part. 588 sub. 4 - Abitazione Via Molini 1		euro	48.000,00
Totale part. 588 sub. 4 (arrotondato 1000 euro)			130.000,00

Il valore di stima dell'immobile, compresa la quota indivisa della corte e delle parti comuni per legge, è di 130.000,00 euro (cento trenta mila / 00).

DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

La divisione interna delle singole unità immobiliari è tecnicamente ed economicamente possibile solo per l'abitazione censita part. 588 sub. 4, dividendo l'appartamento con ingresso da via Nuova 100, da quello con l'ingresso da via Molini 1.

Tutte le altre divisioni, pur se tecnicamente possibili, comportano la riorganizzazione catastale e impiantistica, con aggravio di costi per la procedura.

LOTTE DI VENDITA

Alla luce di quanto in precedenza detto, viste le consistenze, lo stato di conservazione e manutenzione, la posizione e i valori di stima, si ritiene conveniente procedere alla vendita dei beni in un lotto unico, che comprenda tutto il fabbricato part. 577 (sub. 1 e 2) e tutto il fabbricato 588 (sub. 3 e 4).



Il motivo di questa valutazione risiede nel fatto che il complesso immobiliare, part. 587 e 588, è nato ed è stato sempre gestito, come un unico compendio, pertanto l'eventuale divisione in più lotti di vendita, comporta necessariamente l'individuazione di parti comuni (ora la corte interna è tutta censita nella part. 587) o, in alternativa, l'individuazione di una servitù di passaggio e sosta nella corte interna, con un conseguente deprezzamento del valore di stima dei beni.

Nel caso invece si voglia dividere il compendio questo può essere venduto distinguendo due lotti: Lotto 1 - fabbricato censito part. 587 sub. 1 e sub. 2; Lotto 2 - fabbricato censito part. 588 sub. 3 e sub. 4 .

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

A seguire si riporta il riepilogo dei valori di stima:

- Foglio 23, particella 587, subalterno 1, categoria D/8, via Nuova n. 102, PS1 e PT - Valore di stima 64.000,00 euro (sessanta quattro mila /00);
- Foglio 23, particella 587, subalterno 2, categoria A/3, via Nuova n. 102, P1 e P2 - Valore di stima 54.000,00 euro (cinquanta quattro mila /00).
- Foglio 23, particella 588, subalterno 3, categoria C/1, via Nuova n. 100, PT - Valore di stima 70.000,00 euro (settanta mila / 00).
- Foglio 23, particella 588, subalterno 4, categoria A/2, via Nuova n. 100 PS1, PT, P1, P2 e P3 e via Molini n. 1 PT, P1 e P2 - Valore di stima 130.000,00 euro (cento trenta mila / 00).

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (part. 587 sub. 1 e 2 più part. 588 sub. 3 e 4) - Totale valore di stima del compendio immobiliare, comprese parti comuni, 318.000,00 euro (trecento diciotto mila / 00).



VALORE DI STIMA CON DIVISIONE IN DUE LOTTI

Questa ipotesi di stima prevede la divisione del compendio in due lotti:

- Lotto 1 - fabbricato censito part. 587 sub. 1 e sub. 2
- Lotto 2 - fabbricato censito part. 588 sub. 3 e sub. 4 .

Tale divisione comporta o l'individuazione della corte interna, ora censita nella part. 587, come corte comune al fabbricato part. 587 e al fabbricato part. 588, o la costituzione di una servitù di passaggio e sosta con ogni mezzo, a favore delle unità immobiliari part. 588 sub. 3 e sub. 4, gravante sulle unità immobiliari part. 587 sub. 1 e sub. 2.

In entrambe i casi si stimano dei costi tecnici pari a 2.000,00 euro, divisi equamente tra i due lotti e un deprezzamento del valore di stima dei lotti, pari euro 15.000,00, diviso in 2/5 per la part. 587 e 3/5 per la part. 588.

I valori di stima del caso di vendita divisa in due lotti sono quindi il seguenti:

- Lotto 1 - fabbricato censito part. 587 sub. 1 e sub. 2, valore del lotto euro 111.000,00 (cento undici mila/00), distinto tra sub. 1 euro 60.500,00 e sub. 2 euro 50.500,00;
- Lotto 2 - fabbricato censito part. 588 sub. 3 e sub. 4, valore del lotto euro 190.000,00 (cento novanta mila/00), distinto tra sub. 3 euro 65.000,00 e sub. 4 euro 125.000,00.

** * * *

Sono parte integrante della presente relazione gli alleati di seguito riportati.

Quanto sopra lo scrivente espone a compimento dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione per gli approfondimenti che si rendessero necessari.

Vittorio Veneto, 01 luglio 2019


Dott. Francesco De Mori
De Mori
Francesco
N.108
ALBO
Francesco De Mori



INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato A1 – Estratto di mappa part. 587 e part. 588	pag. 1
Allegato A2 – Visura storica CF part. 587 sub. 1 e 2	2 - 9
Allegato A3 – Visura storica CF part. 588 sub. 3 e 4	10 - 17
Allegato A4 – Visura storica CT part. 587	18
Allegato A5 – Visura storica CT part. 588	19
Allegato A6 – Elenco immobili CF part. 587 e part. 588	20 - 21
Allegato A7 – Planimetria catastale part. 587 sub. 1 e sub. 2	22 - 24
Allegato A8 – Planimetria catastale part. 588 sub. 3 e sub. 4	25 - 27
Allegato B1 – Certificazione notarile Notaio Palumbo - Fascicolo Es. 154/2013 RGE	28 - 30
Allegato B2 – Nota di trascrizione del 05.10.2016 (non presente nel fascicolo)	31 - 32
Allegato B3 – Nota Trascrizione del 10.04.2013 e del 26.12.2012	33 - 42
Allegato B4 – Cert. sostitutiva del Notaio Palumbo – F. Es. 132/2017 e 155/2017 RGE	43 - 50
Allegato C1 – Locazione del 26 gennaio 2016 - Germano Roberta	51 - 55
Allegato C2 – Locazione del 26 gennaio 2016 – TEMPUS S.C.S. onlus	56 - 61
Allegato C3 – Locazione del 05 aprile 2016 – TEMPUS S.C.S. onlus	62 - 67
Allegato D1 – El. Sint. De Bacco Antonio, Edoardo, Enrico, Gianni, Lucia e Grisot Edilla	68 - 87
Allegato D2 – El. Sint. formalità Fratelli De Bacco s.s. - De Bacco Claudio & C.	88 - 91
Allegato D3 – Iscrizione ipoteca del 16.03.2010, RG/RP 3099/451	92 - 96
Allegato D4 – Trascrizione pignoramento del 20.11.2013, RG/RP 12235/9459	97 - 98
Allegato D5 – Trascrizione pignoramento del 05.12.2017 RG/RP 13696/10656	99 - 101
Allegato D6 – Trascrizione pignoramento del 25.01.2018 RG/RP 1063/913	102 - 103
Allegato E1 - Estratto cartografia Piano degli Interventi (Cartografia di PRG)	104 - 105
Allegato E2 - Concessione Edilizia n. 22/79 con allegati grafici	106 - 115
Allegato E3 - Autorizzazione Edilizia n. 36/88 part. 587	116 - 135
Allegato E4 - Autorizzazione Edilizia n. 198/94 part. 588	136 - 142
Allegato E5 - Condono Ed. prat. 207 prot. 2531 del 30.05.1986 integrato il 30.12.2005	143 - 172
Allegato F1 – Istanza Perito del 24.05.2019 e risposta del 31.05.2019	173 - 174

Vittorio Veneto, 01 luglio 2019

Dott. Francesco De Mori

