

# TRIBUNALE CIVILE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 4 /2017

Promosso da:

Contro:

G.E. Dott. Fabio SANTORO

STIMATORE: Geom. Paolo PERIN

## RELAZIONE



## INDICE:

LOTTO 1/6 - SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	4
LOTTO 2/6 - SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	5
LOTTO 3/6 - SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	6
LOTTO 4/6 - SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	7
LOTTO 5/6 - SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	8
LOTTO 6/6 - SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	9
PREMESSA.....	10
RISPOSTA AI QUESITI.....	10
1 – identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento.....	10
2 – Formazione dei lotti.....	13
2.1 – descrizione del lotto 1.....	13
2.2 – descrizione del lotto 2.....	15
2.3 – descrizione del lotto 3.....	16
2.4 – descrizione del lotto 4.....	17
2.5 – descrizione del lotto 5.....	18
2.6 – descrizione del lotto 6.....	19
3 – identificazione catastale dei beni pignorati .....	21
3.2 –corrispondenza tra identificativi beni pignorati e identificazione catastale.....	24
3.3 - regolarità catastale.....	24
5 – ricostruzione atti di provenienza.....	25
6 - regolarità urbanistico-edilizia.....	29
6.1 - regolarità urbanistico-edilizia Lotto1 .....	29
6.2 - regolarità urbanistico-edilizia Lotto2 .....	29
6.3 - regolarità urbanistico-edilizia Lotto3 .....	29
6.4 - regolarità urbanistico-edilizia Lotto4 .....	30
6.5 - regolarità urbanistico-edilizia Lotto5 .....	30
6.6 - regolarità urbanistico-edilizia Lotto6 .....	30
7 – stato di possesso e occupazione.....	31
8 – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene – .....	31
8.a - Oneri e vincoli a carico dell’acquirente.....	31
8.a.1 – Domande giudiziali:.....	31
8.a.2 – Atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura: .....	32
8.a.3 – Convenzioni matrimoniali e provv.assegnazione casa al coniuge;.....	32
8.a.4 – Altri pesi o limitazioni d’uso: .....	32
8.a.5 – Imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:.....	32
8.b– Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. ....	32
9 – Verifica della demanialità del suolo. ....	33
10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.....	34
11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso. ....	34
11.1 – Spese fisse di gestione. ....	34
11.2 – Spese straordinarie deliberate e non scadute. ....	34
11.3- spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data odierna .....	34
11.4 - procedimenti in corso .....	34
12 – Valutazione e stima dei beni.....	34
12.1 – Valutazione e stima Lotto1.....	34



12.2 – Valutazione e stima Lotto 2.....	35
12.2 – Valutazione e stima Lotto3.....	36
12.4 – Valutazione e stima Lotto 4.....	37
12.5 – Valutazione e stima Lotto 5.....	38
12.6 – Valutazione e stima Lotto 6.....	39
13 – valutazione della quota .....	40
14 – stato civile e regime patrimoniale .....	40



**LOTTO 1/6 - SCHEDA SINTETICA E INDICE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 4 /2017 R.G. - Giudice dott. Fabio SANTORO

promossa da: UNICREDIT BANCA S.P.A.

Contro:

**Diritto** (cfr pag. 13 ): proprietà per 1/4

**Bene** (cfr pag. 13 ): appartamento

**Ubicazione** (cfr pag. 13): Belluno, Via Maraga

**Stato** (cfr pag. 13 ): buono

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 13 ): Fg 84 mapp. 80 sub 1 cat. A/3

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. ):-----

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 29 ): regolare

**Valore di stima** (cfr pag. 34): € 15'000,00 (Euro quindicimila/00)

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

**Vendibilità** (cfr pag. 34): sufficiente

**Pubblicità** (cfr pag. ): pubblicazione su siti web dedicati e riviste di settore

**Occupazione** (cfr pag 31. ): comproprietari

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

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

**APE** (cfr pag. ): in fase di redazione.

**Problemi** (cfr pag 34 ): immobile non divisibile



**LOTTO 2/6 - SCHEDA SINTETICA E INDICE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 4 /2017 R.G. - Giudice dott. Fabio SANTORO

promossa da: UNICREDIT BANCA S.P.A.

Contro:

**Diritto** (cfr pag. 15 ): proprietà per 1/1

**Bene** (cfr pag. 15 ): appartamento

**Ubicazione** (cfr pag. 15): Sedico, Via Cal de Messa

**Stato** (cfr pag. 15 ): buono

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 15 ): Fg 46 mapp. 1195 sub 37 e sub 19 cat. A/3 e C/6

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. ):-----

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 29 ): regolare

**Valore di stima** (cfr pag. 36): € 60'000,00 (Euro sessantamila/00)

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

**Vendibilità** (cfr pag. 36): sufficiente

**Pubblicità** (cfr pag. ): pubblicazione su siti web dedicati e riviste di settore

**Occupazione** (cfr pag 31. ): locato

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 31): contratto di locazione registrato in Belluno il 9.2.2015 locato con contratto scadente il 31.01.2023 con canone di € 250/mese congruo ex art.2923.3 C.C.

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

**APE** (cfr pag. 15 ): classe energetica E.

**Problemi** (cfr pag. ):-----



**LOTTO 3/6 - SCHEDA SINTETICA E INDICE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 4 /2017 R.G. - Giudice dott. Fabio SANTORO

promossa da: UNICREDIT BANCA S.P.A.

Contro:

**Diritto** (cfr pag. 16 ): proprietà per 1/1

**Bene** (cfr pag. 16 ): complesso produttivo

**Ubicazione** (cfr pag. 16): Belluno, Via del Boscon

**Stato** (cfr pag. 16 ): vario

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 15 ): Fg 87 mappali 137, 104, 105, 238, 242, 343, 342, 241, 344/2, 344/3, 344/1, 284/11, 284/14, 284/12, 284/13

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. ):-----

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 29 ): regolare

**Valore di stima** (cfr pag. 36): € 700'000,00 (Euro settecentomila/00)

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

**Vendibilità** (cfr pag. 36): scarsa

**Pubblicità** (cfr pag. ): pubblicazione su siti web dedicati e riviste di settore

**Occupazione** (cfr pag 31. ): eseguiti

**Titolo di occupazione** (cfr pag. ): -----

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

**APE** (cfr pag. ): in fase di predisposizione

**Problemi** (cfr pag. ):-----



**LOTTO 4/6 - SCHEDA SINTETICA E INDICE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 4 /2017 R.G. - Giudice dott. Fabio SANTORO

promossa da: UNICREDIT BANCA S.P.A.

Contro:

**Diritto** (cfr pag. 17 ): proprietà per 1/1 e 1/4

**Bene** (cfr pag. 17 ): laboratorio con scoperto disgiunto

**Ubicazione** (cfr pag. 15): Ponte Nelle Alpi località Casan

**Stato** (cfr pag. 17 ): buono

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 18 ): Fg 35 mapp. 592 e 593 – Fg 37 mapp. 93

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. ):-----

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 30 ): regolare

**Valore di stima** (cfr pag. 37): € 27\*000,00 (Euro ventisettemila/00)

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

**Vendibilità** (cfr pag. 37): scarsa

**Pubblicità** (cfr pag. ): pubblicazione su siti web dedicati e riviste di settore

**Occupazione** (cfr pag ): esecutato

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

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

**APE** (cfr pag. ): in fase di redazione

**Problemi** (cfr pag. ):-----



**LOTTO 5/6 - SCHEDA SINTETICA E INDICE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 4 /2017 R.G. - Giudice dott. Fabio SANTORO

promossa da: UNICREDIT BANCA S.P.A. con l' Avv. Roberto RISCICA.

Contro:

**Diritto** (cfr pag. 18 ): proprietà per 1/2 e ¼ di beni soggetti a diritto di abitazione uxorio

**Bene** (cfr pag. 18 ): abitazione con scoperto

**Ubicazione** (cfr pag. 18): Ponte Nelle Alpi località Casan

**Stato** (cfr pag. 18 ): buono

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 18 ): Fg 42 mapp. 555, 787/4 (A/4), 787/5 (C/6)

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. ):-----

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 30 ): regolare

**Valore di stima** (cfr pag. 38): € 50'000,00 (Euro cinquantamila/00)

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

**Vendibilità** (cfr pag. 37): scarsa

**Pubblicità** (cfr pag. ): pubblicazione su siti web dedicati e riviste di settore

**Occupazione** (cfr pag 31 ): comproprietaria

**Titolo di occupazione** (cfr pag 31. ) diritto di abitazione del coniuge ex art. 540 c.c.

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

**APE** (cfr pag. ): in fase di redazione

**Problemi** (cfr pag. 38 ): immobile non divisibile



**LOTTO 6/6 - SCHEDA SINTETICA E INDICE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 4 /2017 R.G. - Giudice dott. Fabio SANTORO

promossa da: UNICREDIT BANCA S.P.A. con l' Avv. Roberto RISCICA.

Contro:







#### 5.1-5.2 - Immobile (G)

Quota di 1/1 intestat

Edificio in Comune di Ponte nelle Alpi (BL)

Edificato su particelle censite a C. Terreni del Comune di Ponte nelle Alpi: Foglio 35:  
mapp. 592, prato arbor, classe 1, are 02 (zero due), centiare 56 (cinquantasei),  
mapp. 593, prato arbor, classe 1, centiare 14 (quattordici)

#### 6.1-6.2 - Immobile (H)

Quota di 1/4 intestat

Terreni in Comune di Ponte nelle Alpi (BL)

censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Ponte nelle Alpi:

Foglio 37 mapp. 93, pasc cespug, classe 1, di are 61 (sessantuno), centiare 50  
(cinquanta),

Foglio 42 mapp. 555, Semin arbor, classe 2, di are 01 (zero uno) centiare 40 (quaranta)

#### 7.1-7.2-7.3- Immobile (I)

Quota di ½ intestata a

abitazione posta ai piani terra, primo e secondo, garage e bene comune in Comune di  
Ponte nelle Alpi (BL) Fraz. Casan n. 62 censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di  
Ponte nelle Alpi: Foglio 42:

mapp. 787 sub. 4, Fraz. Casan n. 62, piano T-1-2, categoria A/4 (abitazione di tipo  
popolare) classe 2, vani 7,5, Superficie Catastale: Totale mq. 189

mapp. 787 sub. 5, Fraz. Casan n. 62, piano T-1-2, categoria C/6, classe 1, mq. 30,  
Superficie Catastale: Totale mq. 39

mapp. 787 sub. 6, Fraz. Casan n. 62, piano T-1-2, bene comune non censibile

#### 8.1-8.2 - Immobile (L)



### 3.12 - Immobile (M)

terreno in Comune di Belluno

censito al Catasto dei Terreni del Comune di Belluno Foglio 87

mapp. 300, seminativo, classe 3, di ettari 1 (uno), are 32 (trentadue), centiare 40 (quaranta)

i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati, in forza degli atti d'acquisto trascritto a loro favore

## **2 – Formazione dei lotti**

### **2.1 – descrizione del lotto 1**

#### 1.1 Immobile (A)

Quota di  $\frac{1}{4}$  proprietà

Abitazione posta al piano seminterrato e piano terra a Belluno in Via Maraga 17

censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Belluno al Fg.84 mapp. 80 sub 1 Piano S-T cat.A/3 classe 2 vani 4,5 sup.catast. Tot. Mq 96,00

L'immobile fa parte di un fabbricato condominiale composto complessivamente da 6 unità residenziali .

Confini: a Nord con viabilità comunale a Ovest con mappali 383 e 289 a Sud con mapp. 81 a Est con viabilità comunale

La verifica ha fatto emergere una difformità tra l'individuazione catastale dei locali costituenti l'unità e quella di fatto in uso relativamente al vano cantina.

Allo stato di fatto la cantina in uso non corrisponde a quella indicata nella planimetria catastale, ma risulta "scambiata" con altra di diverso subalterno e proprietà.

La dimensione dei due vani da raffronto catastale risulta pressochè uguale.

Vi è da precisare che quanto indicato in planimetria catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di acquisto.

L'appartamento è sito in zona prossima al centro cittadino di Belluno. Trattasi di una abitazione a piano terra-rialzato in un condominio di sei unità residenziali alle quali si



accede tramite vano scale comune. Il fabbricato condominiale si sviluppa in un piano seminterrato e tre piani fuori terra ed è sprovvisto di ascensore.

Gli spazi esterni risultano comuni per la parte antistante, dove è presente un'area a parcheggio e l'accesso pedonale e carroia. Gli altri spazi risultano divisi con recinzioni in rete ed identificano porzioni di giardino o orti in uso esclusivo.

Il fabbricato risulta edificato nella prima metà degli anni 50.

L'appartamento, come da sopralluogo, risulta così composto :

- piano seminterrato cantina di mq. 13,00
- piano terra-rialzato ingresso di mq. 6, 12, cucinino mq. 6,48, sala pranzo di mq. 18,00, disimpegno zona notte di mq. 1,10, ripostiglio di mq. 1,65, bagno di mq. 3,24, camera di mq. 9,43, camera di mq. 16,00, veranda di mq. 6,50

L'affaccio prevalente dell'appartamento risulta verso sud-ovest.

A seguito di verifica presso l'amministratore condominiale e come da sua dichiarazione è stata riscontrata la mancanza di un regolamento condominiale e non risultano definite le quote millesimali relative alle unità immobiliari.

Le condizioni statiche generali sembrano buone, non sono state riscontrate visivamente fessurazioni o segni di cedimenti, ma un'analisi statica più esaustiva è possibile solo attraverso indagini più approfondite mediante sondaggi.

E' disponibile un piccolo spazio cortilizio ad uso esclusivo, delimitato da recinzione, attualmente incolto che può essere adibito a giardinetto od orto.

In dettaglio è stato riscontrato:

Superficie calpestabile: mq 81,52 compreso la veranda

Superficie commerciale mq 94,00

Altezze al piano ml. 2.10 piano seminterrato ml. 2,90 piano terra

Murature: perimetrali in mattoni (salvo diverso riscontro con indagini) partizioni interne in mattoni

Solai: in latero-cemento

Ingresso e parti comuni: scale condominiali in c.a., pavimento in marmette levigate

Impianti: elettrico vetusto; di riscaldamento centralizzato igienico sanitario risalente all'epoca di costruzione

Serramenti: legno con vetrocamera

Pavimenti: piano seminterrato in cemento (cantina)

piano terra in piastrelle e legno

Finiture interne: piano seminterrato intonaco, piano terra intonaco al civile

Finitura esterna: intonaco al civile colorato



Stato conservativo-manutentivo generale: buono

Condizioni statiche: buone, non sono visibili fessurazioni

Interventi di adeguamento: necessari per gli impianti

L'u.i. non è dotata di attestato di prestazione energetica. Lo stesso è in corso di predisposizione

## **2.2 – descrizione del lotto 2**

2.1 e 2.2 Immobile (B)

### **Intera quota di:**

Comune di Sedico Foglio 46

2.1 - mapp. 1195 sub. 37, Via Cal de Messa, piano T, categoria A"/2 (abitazione di tipo civile) classe 3, vani 4,5, Superficie Catastale: Totale mq. 82,

2.2 - mapp. 1195 sub. 19, Via Cal de Messa, piano SI, categoria C/6 (autorimessa) classe 2, Superficie Catastale: Totale mq. 14

con la comproprietà ex art 1117 C.C. delle parti comuni al condominio

Abitazione posta al piano seminterrato e piano terra a Sedico in Via Cal de Messa

L'immobile fa parte di un fabbricato condominiale composto complessivamente da 25 unità residenziali .

Vi è da precisare che quanto indicato in planimetria catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di acquisto.

L'appartamento è sito in zona prossima al centro cittadino di Sedico. Il fabbricato condominiale si sviluppa in un piano seminterrato e tre piani fuori terra ed è sprovvisto di ascensore.

Gli spazi esterni risultano comuni per la parte che divide i due corpi di fabbrica, dove è presente un'area a parcheggio e l'accesso pedonale e carraio. Gli altri spazi risultano divisi con recinzioni in rete ed identificano porzioni di giardino o orti in uso esclusivo.

Il fabbricato risulta edificato nella seconda metà degli anni 90.

L'appartamento, come da sopralluogo, risulta così composto :

- piano seminterrato garage di mq. 12,70
- piano terra-rialzato ingresso di mq. 7,70, cucina/pranzo di mq. 23,40 ,  
disimpegno zona notte di mq. 1,90, bagno di mq. 7,00, camera di mq. 10,20, camera di mq. 15,50, corte propria di mq. 80,40

Gli affacci sono due, rispettivamente a nordovest e a sudest .



A seguito di verifica presso l'amministratore condominiale e come da sua dichiarazione è stata riscontrata l'esistenza di regolamento condominiale e la caratura millesimale dell'abitazione che risulta per l'appartamento 63,595 e per il garage di 3,707

Le condizioni statiche generali sono ottime.

In dettaglio è stato riscontrato:

Superficie calpestabile alloggio: mq 65,70

Superficie commerciale: mq 82,00

Altezze al piano ml. 2.20 piano seminterrato ml. 2,50 piano terra

Murature: tamponamenti perimetrali e partizioni interne in laterizio

Solai: in latero-cemento

Ingresso e parti comuni: scale condominiali in c.a., pavimento in marmette levigate

Impianti: elettrico sottotraccia a norma; di riscaldamento autonomi a metano con radiatori in acciaio, impianto igienico sanitario completo degli usuali accessori

Serramenti: legno con vetrocamera

Pavimenti: piano seminterrato in cemento (garage)

piano terra in piastrelle e legno

Finiture interne: piano seminterrato intonaco, piano terra intonaco al civile

Finitura esterna: intonaco al civile colorato

Stato conservativo-manutentivo generale: buono

Condizioni statiche: buone

Interventi di adeguamento: non necessari

L'u.i. è dotata di attestato di prestazione energetica e risulta in classe energetica E

### ***2.3 – descrizione del lotto 3***

3.1 - Immobile (C) -

3.2-3.3-3.4-3.5-3.6-3.7 -Immobile (D)

3.8-3.9-3.10-3.11 - Immobile (E)

4.1-4.2-4.3-4.4- Immobile (F)

Intera quota degli immobili censiti nel comune di Belluno Fg 87 così identificati:

3.1 - mapp. 137, seminativo, classe 3, di are 48 (quarantotto), centiare 10 (dieci)

3.2 - mapp. 104, prato, classe 3, di are 03 (zero tre), centiare 80 (ottanta)

3.3 - mapp. 105, seminativo, classe 2, di are 20 (venti), centiare 80 (ottanta)

3.4 - mapp. 238, prato, classe 2, di are 11 (undici), centiare 30 (trenta)

3.5 - mapp. 242, seminativo, classe 2, di are 06 (zero sei), centiare 40

3.6 - mapp. 343, prato, classe 3, di are 79 (settantanove), centiare 15 (quindici)



- 3.7 - mapp. 342, piano T, cat. C/2 (magaz.), cl. 1, mq. 100, sup.cat. mq. 102
- 3.8 - mapp. 241,prato, classe 3, di are 04 (zero quattro), centiare 80 (ottanta)
- 3.9 - mapp. 344 sub. 2, Via del Boscon, piano T, categoria C/1 cl. 4, mq. 89, Superficie Catastale: Totale mq. 98,
- 3.10 - mapp. 344 sub. 3, Via del Boscon, piano T, categoria C/7 cl. 2, mq. 67; Sup. Cat.: Totale mq. 67
- 3.11 - mapp. 344 sub. 1, Via del Boscon, piano T, b.c.n.c.
- 4.1 - mapp. 284 sub. 11, Via del Boscon n.253, piano T, cat. A/3, cl.2,vani 6, Superficie Catastale: Totale mq. 138, Totale escluse aree scoperte mq. 133
- 4.2 - mapp. 284 sub. 14, Via Del Boscon, piano T-1, cat. D/8
- 4.3 - mapp. 284 sub. 12 Via del Boscon, piano T, b.c.n.c. (centrale termica)
- 4.4 - mapp. 284 sub. 13 Via del Boscon, piano T, b.c.n.c. (corte)

Trattasi di complesso della superficie di mq 37.810 catastali, parte a destinazione produttiva e parte a destinazione agricola ove insistono vari edifici, parte in muratura e parte in acciaio, locali adibiti a magazzino, altri ad uso ufficio, tettoie ed ampi spazi scoperti per il deposito di materiali. E' presente, collegata con la porzione ad uffici, anche un'abitazione composta da portico, ingresso, soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio, bagno e disimpegno, della superficie commerciale di mq. 133 con dotazione impiantistica ordinaria e a norma (riscaldamento a gasolio con radiatori in acciaio- impianto elettrico sottotraccia, idrosanitario completo). La parte a destinazione produttiva è da considerarsi completamente priva di qualsiasi impianto mentre la parte già utilizzata ad uffici /esposizione necessita di una severa revisione se non un rifacimento riguardo l'impianto di riscaldamento.

Complessivamente, la superficie coperta complessiva ammonta a mq 2.490.

Urbanisticamente, l'area risulta inserita per circa mq. 8.960 in Z.T.O. di tipo produttivo trasformata e/o in trasformazione, per circa mq. 10.695 in Z.T.O. di tipo produttivo non trasformata e mq. 18.155 in Z.T.O. E (agricola). In base a tali elementi residuano circa mq 4.000 di superficie coperta potenzialmente realizzabile.

Le u.i. edilizie non sono dotate degli attestati di prestazione energetica. Gli stessi sono in corso di predisposizione.

## ***2.4 – descrizione del lotto 4***

### ***Intera quota di:***

5.1-5.2 - Immobile (G)

6.1 - Immobile (H)



Edificio in Comune di Ponte nelle Alpi (BL) a Fg 35

5.1 - mapp. 592, prato arbor, classe 1, are 02 (zero due), centiare 56 (cinquantasei),

5.2 - mapp. 593, prato arbor, classe 1, centiare 14 (quattordici)

Fabbricato edificato su particelle censite a C. Terreni del Comune di Ponte nelle Alpi

***Quota di ¼ di:***

Terreni in Comune di Ponte nelle Alpi (BL)

6.1 - Foglio 37 mapp. 93, pasc cespug, classe 1, di are 61 (sessantuno), centiare 50 (cinquanta),

Trattasi di un laboratorio seminterrato realizzato negli prima metà degli anni 1980 del secolo scorso e di quota di proprietà di un terreno discosto e di scarsissimo valore. Presenta finiture semplici con pavimentazione in battuto di cemento, serramenti metallici a singolo vetro, copertura piana con sovrastante impermeabilizzazione e copertura ad erba. E' composto da un ampio locale per l'attività lavorativa e da un piccolo spogliatoio con wc. L'altezza minima è di m. 3,00 e quella massima è di m. 4.50.

La superficie commerciale è di mq. 144,00, lo scoperto destinato a parcheggio è di circa 125 mq.

L'u.i. non è dotata di attestato di prestazione energetica. Lo stesso è in corso di predisposizione

***2.5 – descrizione del lotto 5***

6.2 - Immobile (H)

7.1-7.2-7.3- Immobile (I)

Quota di 1/4 proprietà

Terreni in Comune di Ponte nelle Alpi (BL)

6.2 - Foglio 42 mapp. 555, Semin arbor, classe 2, di are 01 (zero uno) centiare 40 (quaranta)

Quota di ½ intestata

abitazione posta ai piani terra, primo e secondo, garage e bene comune in Comune di Ponte nelle Alpi (BL) Fraz. Casan n. 62 censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ponte nelle Alpi: Foglio 42:

7.1 - mapp. 787 sub. 4, Fraz. Casan n. 62, piano T-1-2, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) classe 2, vani 7,5, Superficie Catastale: Totale mq. 189

7.2 - mapp. 787 sub. 5, Fraz. Casan n. 62, piano T-1-2, categoria C/6, classe 1, mq. 30, Superficie Catastale: Totale mq. 39



7.3 – mapp. 787 sub. 6, Fraz. Casan n. 62, piano T-1-2, b.c.n.c. comune ai subb. 4 e 5  
Trattasi di un'abitazione di testa distribuita su tre piani e soffitta con garage, scoperto esclusivo e scoperto comune. A piano terra trovano collocazione l'autorimessa, tre locali ed un w.c.; a piano primo una cucina, un soggiorno con terrazzino ed una camera, a piano secondo un locale a soffitta utilizzabile come deposito. La dotazione impiantistica è completa con impianti elettrico, idrosanitario e di riscaldamento (autonomo a gasolio con radiatori in lamiera) sottotraccia. Le finiture sono di tipo ordinario e lo stato di manutenzione è buono. L'edificazione originaria è dei primi anni 1950 con interventi di ristrutturazione effettuati nella metà degli anni 1990. Tetto ed orizzontamenti in laterocemento, scale in c.a. rivestite, pavimenti parte in ceramica e parte in parquet, intonaci al civile con tinteggiatura.

In dettaglio è stato riscontrato:

Superficie commerciale alloggio: mq 200,00

Altezze al piano ml. 2.70 piano terra ml. 2,60 piano primo ml. 1,40 (media) p.soffitta

Murature: perimetrali e partizioni interne in laterizio

Solai: in latero-cemento

Impianti: elettrico sottotraccia a norma; di riscaldamento autonomo a gasolio con radiatori in acciaio, impianto igienico sanitario completo degli usuali accessori

Serramenti: legno con vetrocamera

Pavimenti: piano seminterrato in cemento (garage)

piano terra in piastrelle e legno

Finiture interne: piano seminterrato intonaco, piano terra intonaco al civile

Finitura esterna: intonaco al civile colorato

Stato conservativo-manutentivo generale: buono

Condizioni statiche: buone

Interventi di adeguamento: necessaria la regolarizzazione della caldaia e della c.t.

L'u.i. non è dotata di attestato di prestazione energetica. Lo stesso è in corso di predisposizione

## ***2.6 – descrizione del lotto 6***





### **3 – identificazione catastale dei beni pignorati**

#### 1.1 Immobile (A)

Catasto dei Fabbricati del Comune di Belluno al Fg.84 mapp. 80 sub 1 Piano S-T  
cat.A/3 classe 2 vani 4,5 sup.catast. Tot. Mq 96,00

Intestata a:

- Proprieta` per 1/4

Proprieta` per 1/4

Proprieta` per 1/4

Proprieta` per 1/4

#### 2.1 e 2.2 Immobile (B)

Catasto dei Fabbricati del Comune di Sedico

Foglio 46 mapp. 1195 sub. 37, Via Cal de Messa, piano T, categoria A/2 cl. 3, vani 4,5,  
Superficie Catastale: Totale mq. 82,

Foglio 46 mapp. 1195 sub. 19, Via Cal de Messa, piano SI, categoria C/6 cl. 2,  
Superficie Catastale: Totale mq. 14

Intestati a

- Proprieta` per 1/2 in

regime di comunione dei beni

- Proprieta` per 1/2

in regime di comunione dei beni

#### 3.1 - Immobile (C)

Catasto Terreni del Comune di Belluno:

Foglio 87 mapp. 137, seminativo, classe 3, di are 48 (quarantotto), centiare 10 (dieci)



Intestati a

- Proprieta` per 1/2 in

regime di comunione dei beni

- Proprieta` per 1/2

in regime di comunione dei beni

3.2-3.3-3.4-3.5-3.6-3.7 -Immobile (D)

Catasto Terreni del Comune di Belluno: Foglio 87:

Foglio 87 mapp. 104, prato, classe 3, di are 03 (zero tre), centiare 80 (ottanta)

Foglio 87 mapp. 105, seminativo, classe 2, di are 20 (venti), centiare 80 (ottanta)

Foglio 87 mapp. 238, prato, classe 2, di are 11 (undici), centiare 30 (trenta)

Foglio 87 mapp. 242, seminativo, classe 2, di are 06 (zero sei), centiare 40

Foglio 87 mapp. 343, prato, classe 3, di are 79 (settantanove), centiare 15 (quindici)

Catasto dei Fabbricati del Comune di Belluno

Foglio 87 mapp. 342, piano T, categoria C/2 (magazzino), classe 1, mq. 100, Superficie

Catastale: Totale mq. 102

Intestati a:

- Proprieta` per 1/2 in

regime di comunione dei beni

- Proprieta` per 1/2

in regime di comunione dei beni

3.8-3.9-3.10-3.11 - Immobile (E)

Catasto Terreni del Comune di Belluno:

Foglio 87: mapp. 241,prato, classe 3, di are 04 (zero quattro), centiare 80 (ottanta)

Catasto dei Fabbricati del Comune di Belluno Foglio 87

Foglio 87 mapp. 344 sub. 2, Via del Boscon, piano T, categoria C/1 classe 4, mq. 89,

Superficie Catastale: Totale mq. 98,

Foglio 87 mapp. 344 sub. 3, Via del Boscon, piano T, categoria C/7 classe 2, mq. 67;

Superficie Catastale: Totale mq. 67

Foglio 87 mapp. 344 sub. 1, Via del Boscon, piano T, b.c.n.c.

Intestati a:

- Proprieta` per 1/2 in

regime di comunione dei beni

Proprieta` per 1/2

in regime di comunione dei beni



4.1-4.2-4.3-4.4- Immobile (F)

Catasto Fabbricati del Comune di Belluno:

Foglio 87 mapp. 284 sub. 11, Via del Boscon n.253, piano T, categoria A/3 classe 2, vani 6, Superficie Catastale: Totale mq. 138, Totale escluse aree scoperte mq. 133

Foglio 87 mapp. 284 sub. 14, Via Del Boscon, piano T-1, categoria D/8

Foglio 87 mapp. 284 sub. 12 Via del Boscon, piano T, b.c.n.c.

Foglio 87 mapp. 284 sub. 13 Via del Boscon, piano T, b.c.n.c.

Intestati a:

- Proprieta` per 1/1

5.1-5.2 - Immobile (G)

Catasto Terreni del Comune di Ponte nelle Alpi:

Foglio 35 mapp. 592, prato arbor, classe 1, are 02 (zero due), centiare 56 (cinquantasei),

Foglio 35 mapp. 593, prato arbor, classe 1, centiare 14 (quattordici)

Intestati a:

- Proprieta` per 1/1

6.1-6.2 - Immobile (H)

Catasto dei Terreni del Comune di Ponte nelle Alpi:

Foglio 37 mapp. 93, pasc cespug, classe 1, di are 61 (sessantuno), centiare 50 (cinquanta),

Intestato a:

Proprietà per 1/2

Proprieta` per 1/4

Proprieta` per 1/4

Foglio 42 mapp. 555, Semin arbor, classe 2, di are 01 (zero uno) centiare 40 (quaranta)

Intestato a:

7.1-7.2-7.3- Immobile (I)

Catasto dei Fabbricati del Comune di Ponte nelle Alpi:



Foglio 42 mapp. 787 sub. 4, Fraz. Casan n. 62, piano T-1-2, categoria A/4 classe 2, vani 7,5, Superficie Catastale: Totale mq. 189

Foglio 42 mapp. 787 sub. 5, Fraz. Casan n. 62, piano T-1-2, categoria C/6, classe 1, mq. 30, Superficie Catastale: Totale mq. 39

Foglio 42 mapp. 787 sub. 6, Fraz. Casan n. 62, piano T-1-2, b.c.n.c.

Intestati a:

Proprieta` per 1/2  
Proprieta` per 1/2

### 3.12 - Immobile (M)

Catasto dei Terreni del Comune di Belluno Foglio 87

Foglio 87 mapp. 300, seminativo, classe 3, di ettari 1 (uno), are 32 (trentadue), centiare 40 (quaranta)

Intestato a:

– Proprietà per 1/1

### ***3.2 –corrispondenza tra identificativi beni pignorati e identificazione catastale***

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

### ***3.3 - regolarità catastale***

#### **5.1-5.2 - Immobile (G)**





regime di comunione dei beni

- Proprieta` per 1/2 in

in regime di comunione dei beni

- Proprieta` per 1/2

Titolo di acquisto della proprietà in capo agli esecutati:

Compravendita del 24 maggio 2004 trascritta presso l'Agenzia del Territorio in data 15 giugno 2004 ai numeri 8199/6139

### 3.1 - Immobile (C)

Catasto Terreni del Comune di Belluno:

Foglio 87 mapp. 137

Intestato a

- Proprieta` per 1/2 in

regime di comunione dei beni

- Proprieta` per 1/2

in regime di comunione dei beni

Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato:

Compravendita del 13 dicembre 2002 , trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Belluno in data 10 gennaio 2003 ai numeri 442/353

### 3.2-3.3-3.4-3.5-3.6-3.7 -Immobile (D)

Catasto Terreni del Comune di Belluno:

Foglio 87 mappali 104, 105, 238, 242 e 343

Catasto dei Fabbricati del Comune di Belluno

Foglio 87 mapp. 342

Intestati a:

- Proprieta` per 1/2 in

regime di comunione dei beni

- Proprieta` per 1/2

in regime di comunione dei beni

Titolo di acquisto della proprietà in capo agli esecutati:

Compravendita del 14 gennaio 2004, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Belluno in data 7 febbraio 2004 ai numeri 1920/1471



3.8-3.9-3.10-3.11 - Immobile (E)

Catasto Terreni del Comune di Belluno:

Foglio 87: mapp. 241

Catasto dei Fabbricati del Comune di Belluno Foglio 87

Foglio 87 mapp. 344 sub. 2, mapp. 344 sub. 3, mapp. 344 sub. 1

Intestati a:

- Proprieta` per 1/2 in

regime di comunione dei beni

- Proprieta` per 1/2

in regime di comunione dei beni

Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato:

Compravendita del 13 maggio 1999, trascritta presso l'Agenzia del Tenitorio - Ufficio Provinciale di Belluno in data 10 giugno 1999 ai numeri 6042/4661

4.1-4.2-4.3-4.4- Immobile (F)

Catasto Fabbricati del Comune di Belluno:

Foglio 87 mapp. 284 sub. 11, mapp. 284 sub. 14, sub. 12 e sub. 13

Intestati a:

- Proprieta` per 1/1

Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato:

Compravendita del 23/12/1991 trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Belluno in data 22 gennaio 1992 ai numeri 1372/1273.

5.1-5.2 - Immobile (G)

Catasto Terreni del Comune di Ponte nelle Alpi:

Foglio 35 mapp. 592 e 593

Intestati a:

- Proprieta` per 1/1

Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato:

Compravendita del 01 ottobre 1981 trascritta presso l'Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Belluno in data 27 ottobre 1981 ai numeri 9884/8996



6.1-6.2 - Immobile (H)

Catasto dei Terreni del Comune di Ponte nelle Alpi:

Foglio 37 mapp. 93 e Foglio 42 mapp.

Intestati a:

Proprieta` per 1/4

Titolo di acquisto: successione ereditaria efficace dall' 11 maggio 1990, dichiarazione di successione trascritta a Belluno in data 7 agosto 1991 ai numeri 7627/6480)

7.1-7.2-7.3- Immobile (I)

Catasto dei Fabbricati del Comune di Ponte nelle Alpi:

Foglio 42 mapp. 787 sub. 4, mapp. 787 sub. 5, mapp. 787 sub. 6

Intestati a:

- Proprieta` per 1/4

Titolo di acquisto: successione ereditaria efficace dall' 11 maggio 1990, dichiarazione di successione trascritta a Belluno in data 7 agosto 1991 ai numeri 7627/6480)

3.12 - Immobile (M)

Catasto dei Terreni del Comune di Belluno Foglio 87

Foglio 87 mapp. 300, seminativo, classe 3, di ettari 1 (uno), are 32 (trentadue), centiare 40 (quaranta)

Intestato a:

– Proprietà per 1/1

in comunione legale cor.



Titolo di acquisto: compravendita del 4 dicembre 2003 trascritta presso l'Agenzia del Tenitorio – Ufficio Provinciale di Belluno in data 15 dicembre 2003 ai numeri 16964/13134

## **6 - regolarità urbanistico-edilizia**

### **6.1 - regolarità urbanistico-edilizia Lotto1**

Fabbricato in Belluno Fg.84 mapp. 80 sub 1

Fabbricato presente nel “catastino“ dell’archivio ma al quale non risulta correlata alcuna pratica edilizia. L’edificazione è dei primi anni 50 da parte dell’ INA CASA (ora ATER) e la planimetria originaria (anno 1954) corrisponde a quanto attualmente rilevabile. Non si riscontano opere realizzate successivamente che avrebbero richiesto titoli abilitativi.

### **6.2 - regolarità urbanistico-edilizia Lotto2**

Catasto dei Fabbricati del Comune di Sedico

Foglio 46 mapp. 1195 sub. 37 e sub 19

Il complesso edilizio comprendente l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Sedico:

- Pratica edilizia n. 402/96 del giorno 9.11.1996 e Pratica Edilizia n. 438/97 del 9.3.98

A cui è seguita l’autorizzazione di abitabilità prot. 6688 del 30.7.1998.

Non si riscontano opere realizzate successivamente che avrebbero richiesto titoli abilitativi.

### **6.3 - regolarità urbanistico-edilizia Lotto3**

Fabbricati a foglio 87 del comune di Belluno (compendio Antico Cadore)

Dalle risultanze dell’archivio comunale risultano le seguenti pratiche edilizie:

- P.e. 212/73 – edificazione porzione abitativa e porzione produttiva (edifici in muratura e c.a.
- P.e. 471/93 – costruzione di capannone in struttura metallica
- Condono edilizio 908/95
- P.e.1393/02 – Verifica situazione urbanistica edilizia da parte dell’Ufficio Tecnico Comunale P.e. 17/03 – costruzione struttura stagionale
- Condono edilizio 531/04

Le p.e. 212/73 e 471/93 risultano allegate alla p.e. 1393/02. Nessuna delle tre pratiche è allo stato consultabile in quanto non rinvenute in archivio.



Ad ogni modo, la ricostruzione logico-temporale del succedersi delle pratiche edilizie citate porta a concludere che le eventuali irregolarità rilevate con la p.e.1393/02 di iniziativa comunale siano state sanate col condono 531/04.

#### ***6.4 - regolarità urbanistico-edilizia Lotto4***

Fabbricato edificato su particelle censite a C. Terreni del Comune di Ponte nelle Alpi a Fg 35 mappali 592 e 593

Fabbricato costruito in forza della c.e. 1.195 del 26.01.1981 alla quale è seguita l'autorizzazione di usabilità del 2.11.1982.

Non si riscontano opere realizzate successivamente che avrebbero richiesto titoli abilitativi.

#### ***6.5 - regolarità urbanistico-edilizia Lotto5***

abitazione in Comune di Ponte nelle Alpi (BL) Fraz. Casan n. 62 censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ponte nelle Alpi: Foglio 42 mapp. 787 sub. 4 e sub 5.

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Ponte N. Alpi: pratica prot\_1239\_1946; licenza 277\_1953; permesso 997\_1961: nulla osta 736\_1968: autorizzazione 1075\_1987; autorizzazione 587\_1997 e concessione in sanatoria 736bis\_2001 del 20.10.2001

Non si riscontano opere realizzate successivamente che avrebbero richiesto titoli abilitativi.

Non risulta istruita la pratica di abitabilità.

#### ***6.6 - regolarità urbanistico-edilizia Lotto6***

Catasto dei Fabbricati del Comune di Agordo:

Foglio 27 mapp. 270 sub.36 e mapp. 270 sub. 149

Il complesso edilizio comprendente l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Agordo:

Concessione Edilizia n. 27/99 in data 11/07/2000: Costruzione della stazione autocorriere e relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria , standards in esecuzione del Piano di Lottizzazione "Dolomiti Bus " in Loc. Brent;

Concessione Edilizia n. 5/03C in data 18/04/2003 : Costruzione di un nuovo complesso residenziale-commerciale-direzionale denominato "La Corte Agordina" in Loc. Brent;



Certificato di Agibilita' in data 16/04/2007 per il fabbricato sito in Via Insurrezione ,  
individuato catastalmente al Foglio n.27 Mappale n.270 sub. dal n. 1 al n. 189 ad  
esclusione dei sub. n. 10-11-12-13-41-50-51-59 ;

Non si riscontano nelle uu.ii. de qua opere realizzate successivamente che avrebbero  
richiesto titoli abilitativi.

## **7 – stato di possesso e occupazione.**

Gli immobili pignorati sono nel possesso pieno o parziale conforme ai titoli di acquisto  
degli esecutati con l'eccezione di:

### **2.1 e 2.2 Immobile (B)**

Catasto dei Fabbricati del Comune di Sedico

Foglio 46 mapp. 1195 sub. 37,

Foglio 46 mapp. 1195 sub. 19,

che risultano occupati dal sig

in forza di contratto di locazione sottoscritto il 28.01.2015 registrato il 9.02.2015 con  
scadenza prorogata al 31.01.2023. Il canone applicato (euro 250,00/mese = € 3,00/mq.)  
è da considerarsi congruo ex art. 2923.3 C.C.

### **7.1-7.2-7.3- Immobile (I)**

Catasto dei Fabbricati del Comune di Ponte nelle Alpi:

Foglio 42 mapp. 787 sub. 4, mapp. 787 sub. 5, mapp. 787 sub. 6

### **6.2 - Immobile (H)**

Catasto dei Terreni del Comune di Ponte nelle Alpi:

Foglio 42 mapp. 555

Occupati d

quale

coerede comproprietaria titolare di diritto di abitazione del coniuge ex art. 540 c.c.

## **8 – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene –**

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

#### **8.a.1 – Domande giudiziali:**

##### **1.1 Immobile (A)**

Catasto dei Fabbricati del Comune di Belluno al Fg.84 mapp. 80 sub 1

*TRASCRIZ. A FAVORE E CONTRO del 07/12/2016 – R. P. 10291 R.G. 13443*

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE



Cui è seguita l'E.I. 151/12 promossa da Unicredit S.p.a. contro uno dei condividenti  
Null'altro da evidenziare.

**8.a.2 – Atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura:**

Nulla da evidenziare.

**8.a.3 – Convenzioni matrimoniali e provv.assegnazione casa al coniuge;**

Nulla da evidenziare

**8.a.4 – Altri pesi o limitazioni d'uso:**

Nulla da evidenziare.

**8.a.5 – Imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:**

Nulla da evidenziare.

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

**8.b.1 - Iscrizioni ipotecarie:**

*ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2004 – R. Particolare 1205 R. Generale 8200*

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Immobili siti in SEDICO(BL)

*ISCRIZIONE CONTRO del 12/10/2009 – R. Particolare 1989 R. Generale 11963*

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Immobili siti in BELLUNO(BL)

*ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2014 – R. Particolare 1376 R. Generale 11359*

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in AGORDO(BL), BELLUNO(BL), PONTE NELLE ALPI(BL)

*ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2014 – R. Particolare 1398 R. Generale 11515*

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in BELLUNO(BL), SEDICO (BL)

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

*TRASCRIZ. A FAVORE E CONTRO del 07/12/2016 – R. P. 10291 R.G. 13443*



DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in BELLUNO(BL)

*TRASCRIZ. CONTRO del 27/02/2017 – R. Particolare 1655 R. Generale 2106*

ATTO ES. O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in AGORDO(BL), BELLUNO(BL), PONTE N. ALPI(BL), SEDICO(BL)

### **8.b.3 - Difformità urbanistico-edilizie:**

Le verifiche effettuate portano a concludere l'insussistenza di difformità urbanistico-edilizie.

### **8.b.4 - Difformità catastali:**

Come evidenziato al punto 3.3, Relativamente a:

#### **Lotto 4 -**

Catasto Terreni del Comune di Ponte nelle Alpi Foglio 35 mapp. 592 e 593. Si è riscontrata l'esistenza di un fabbricato seminterrato regolarmente assentito ma mai accatastato. I costi per la regolarizzazione dello stesso possono essere quantificati in euro 2.880,00 (pregeo + docfa)

#### **Lotto 1 -**

Catasto dei Fabbricati del Comune di Belluno

Fig.84 mapp. 80 sub 1. Si è riscontrata l'errata rappresentazione planimetrica del locale cantina che risulta raffigurato in prossimità del vertice sud del fabbricato, pur essendo da sempre sito in prossimità del vertice est (sottostante all'alloggio). All'uopo è necessaria la presentazione di due docfa con causale esatta rappresentazione grafica al costo di € 1.000,00 complessivi.

Tale costi sono stati detratti nella determinazione dei prezzi base d'asta

### **9 – Verifica della demanialità del suolo.**

Quanto riscontrabile con le verifiche ipocatastali svolte nel corso delle operazioni esclude la demanialità o l'appartenenza a beni civici o proprietà collettive dei beni pignorati.



## ***10 – Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.***

Analogamente al punto che precede, quanto riscontrabile con le verifiche ipocatastali svolte nel corso delle operazioni esclude l'appartenenza a beni civici o proprietà collettive o altri oneri o pesi sui suoli ove insistono gli edifici

## ***11 – Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso.***

### ***11.1 – Spese fisse di gestione.***

Tale capitolo riguarda i lotti 1, 2 e 6 in quanto costituiti formalmente in condominio. Riguardo al lotto 1, non avendo l'amministratore fornito dati in proposito, si valutano spese fisse pari ad € 40,00/mese

Riguardo al lotto 2, i dati forniti dall'amministratore indicano spese fisse pari ad € 45,00/mese

Riguardo al lotto 6, i dati forniti dall'amministratore indicano spese fisse pari ad € 50,00/mese

### ***11.2 – Spese straordinarie deliberate e non scadute.***

Nulla da evidenziare

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

Riguardo al lotto 2, i dati forniti dall'amministratore indicano insoluti riferiti al biennio per un ammontare pari ad € 1.210,67.

Riguardo al lotto 6, i dati forniti dall'amministratore indicano insoluti riferiti al biennio per un ammontare pari ad € 2.712,28.

Tali importi vengono considerati nella determinazione dei valori suggeriti a base d'asta

### ***11.4 - procedimenti in corso***

Alla data attuale non risultano procedimenti in corso

## ***12 – Valutazione e stima dei beni.***

Per determinare il più probabile valore di mercato attuale degli immobili, si è fatto riferimento ai dati OMI del secondo semestre 2018 (ultimi disponibili) considerando i beni de qua in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

### ***12.1 – Valutazione e stima Lotto 1.***

1.1 Immobile (A)

Quota di ¼ proprietà

Abitazione posta al piano seminterrato e piano terra a Belluno in Via Maraga 17



censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Belluno al Fg.84 mapp. 80 sub 1 Piano S-T cat.A/3 classe 2 vani 4,5 sup.catast. Tot. Mq 96,00

Posto che l' OMI indica per immobili simili destinazione residenziale un range di valori compreso tra 630 e 800 €/mq e che l' immobile in questione è per le sue condizioni intrinseche da considerarsi senzaltro ordinario, si ritiene di indicare, in ragione delle caratteristiche della u.i. de qua i seguenti valori:

Come si è già evidenziato al punto 2.1, la superficie commerciale è di mq . 94,00 per cui il valore riferito all'attualità è pari a mq 94,00 x € 850,000 /mq = € 79.900,00 che si arrotondano ad € 80.000 (ottantamila/00).

Come già evidenziato, la quota in capo all'esecutata è pari ad ¼ . ovvero ammonta ad euro 20.000 (ventimila/00).

Come evidenziato al punto 8.b.4 , sono previsti costi per la regolarizzazione catastale per euro 1.000,00 che devono essere detratti dal valore sopra stimato.

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 21% .

La commerciabilità è sufficiente

Si propone quindi un prezzo base d'asta di € 15.000,00 (euro quindicimila/00)

L'immobile per le sue caratteristiche è da considerarsi NON DIVISIBILE

## **12.2 – Valutazione e stima Lotto 2.**

2.1 e 2.2 Immobile (B)

### **Intera quota di:**

Comune di Sedico Foglio 46

2.1 - mapp. 1195 sub. 37, Via Cal de Messa, piano T, categoria A"/2 (abitazione di tipo civile) classe 3, vani 4,5, Superficie Catastale: Totale mq. 82,

2.2 - mapp. 1195 sub. 19, Via Cal de Messa, piano SI, categoria C/6 (autorimessa) classe 2, Superficie Catastale: Totale mq. 14

con la comproprietà ex art 1117 C.C. delle parti comuni al condominio

Posto che l' OMI indica per immobili simili un range di valori compreso tra 1.000 e 1.250 €/mq e che gli immobili in questione sono è per le loro condizioni intrinseche da considerarsi senzaltro ordinari, si ritiene di indicare, in ragione delle caratteristiche delle u.i. de qua i seguenti valori:



Come si è già evidenziato al punto 2.1, la superficie commerciale è di mq . 82,00 per cui il valore riferito all'attualità è pari a mq 82,00 x € 1.000,00 /mq = € 82.000,00 (ottantaduemila/00).

. La commerciabilità è sufficiente.

Come evidenziato al punto 11.3, vi sono insoluti condominiali riferiti all'ultimo biennio per euro 1.210,67 che devono essere detratti dal valore sopra stimato.

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 25,7% .

Si propone quindi un prezzo base d'asta di:

€ 60.000,00 (euro sessantamila/00)

## ***12.2 – Valutazione e stima Lotto3.***

3.1 - Immobile (C) -

3.2-3.3-3.4-3.5-3.6-3.7 -Immobile (D)

3.8-3.9-3.10-3.11 - Immobile (E)

4.1-4.2-4.3-4.4- Immobile (F)

Intera quota degli immobili censiti nel comune di Belluno Fg 87 così identificati:

3.1 - mapp. 137, seminativo, classe 3, di are 48 (quarantotto), centiare 10 (dieci)

3.2 - mapp. 104, prato, classe 3, di are 03 (zero tre), centiare 80 (ottanta)

3.3 - mapp. 105, seminativo, classe 2, di are 20 (venti), centiare 80 (ottanta)

3.4 - mapp. 238, prato, classe 2, di are 11 (undici), centiare 30 (trenta)

3.5 - mapp. 242, seminativo, classe 2, di are 06 (zero sei), centiare 40

3.6 - mapp. 343, prato, classe 3, di are 79 (settantanove), centiare 15 (quindici)

3.7 - mapp. 342, piano T, cat. C/2 (magaz.), cl. 1, mq. 100, sup.cat. mq. 102

3.8 - mapp. 241,prato, classe 3, di are 04 (zero quattro), centiare 80 (ottanta)

3.9 - mapp. 344 sub. 2, Via del Boscon, piano T, categoria C/1 cl. 4, mq. 89, Superficie Catastale: Totale mq. 98,

3.10 - mapp. 344 sub. 3, Via del Boscon, piano T, categoria C/7 cl. 2, mq. 67; Sup. Cat.: Totale mq. 67

3.11 - mapp. 344 sub. 1, Via del Boscon, piano T, b.c.n.c.

4.1 - mapp. 284 sub. 11, Via del Boscon n.253, piano T, cat. A/3, cl.2,vani 6, Superficie Catastale: Totale mq. 138, Totale escluse aree scoperte mq. 133

4.2 - mapp. 284 sub. 14, Via Del Boscon, piano T-1, cat. D/8



4.3 - mapp. 284 sub. 12 Via del Boscon, piano T, b.c.n.c. (centrale termica)

4.4 - mapp. 284 sub. 13 Via del Boscon, piano T, b.c.n.c. (corte)

Posto che l' OMI indica per immobili simili un range di valori compreso tra 850 e 1.100 €/mq per il residenziale e uno compreso tra 300 e 405 €/mq per il produttivo e che gli immobili in questione sono per le loro condizioni intrinseche da considerarsi senz'altro ordinari, si ritiene di indicare, in ragione delle caratteristiche delle u.i. de qua i seguenti valori:

Come si è già evidenziato al punto 2.3 , la superficie commerciale residenziale è di mq. 133,00 per cui il valore riferito all'attualità è pari a mq 133,00 x € 1.000,00 /mq = € 133.000,00 (centotrentatremila/00)

La superficie commerciale a destinazione produttiva è di mq. 2490,00 per cui il valore riferito all'attualità è pari a mq 2.490,00 x € 350,00 /mq = €854.950,00 che ben possono essere arrotondati a € 855.000,00 (ottocentocinquantacinquemila/00) dei quali € 124.500 sono attribuibili pariteticamente alla potenzialità edificatoria residua ed alla porzione agricola

La commerciabilità è scarsa.

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 29% .

Si propone quindi un prezzo base d'asta di:

€ 700'000,00 (Euro settecentomila/00)

## ***12.4 – Valutazione e stima Lotto 4.***

### ***Intera quota di:***

5.1-5.2 - Immobile (G)

6.1 - Immobile (H)

Edificio in Comune di Ponte nelle Alpi (BL) a Fg 35

5.1 - mapp. 592, prato arbor, classe 1, are 02 (zero due), centiare 56 (cinquantasei),

5.2 - mapp. 593, prato arbor, classe 1, centiare 14 (quattordici)

Fabbricato edificato su particelle censite a C. Terreni del Comune di Ponte nelle Alpi

### ***Quota di ¼ di:***

Terreni in Comune di Ponte nelle Alpi (BL)

6.1 - Foglio 37 mapp. 93, pasc cespug, classe 1, di are 6l (sessantuno), centiare 50 (cinquanta),



Posto che l' OMI indica per immobili simili un range di valori compreso tra 270 e 325 €/mq e che gli immobili in questione sono per le loro condizioni intrinseche da considerarsi senz'altro ordinari, si ritiene di indicare, in ragione delle caratteristiche delle u.i. de qua i seguenti valori:

Come si è già evidenziato al punto 2.4, la superficie commerciale è di mq .144,00 per cui il valore riferito all'attualità è pari a mq 144,00 x € 270,000 /mq = € 38.880,00 dei quali € 280,00 sono attribuibili alla porzione agricola del lotto

La commerciabilità è scarsa.

Come evidenziato al punto 8.b.4, vi sono oneri per la regolarizzazione catastale pari ad € 2.880,00 che devono essere detratti dal valore sopra stimato.

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 25 % .

Si propone quindi un prezzo base d'asta di

€ 27'000,00 (Euro ventisettemila/00)

### ***12.5 – Valutazione e stima Lotto 5.***

6.2 - Immobile (H)

7.1-7.2-7.3- Immobile (I)

Quota di 1/4 intestat

Terreni in Comune di Ponte nelle Alpi (BL)

6.2 - Foglio 42 mapp. 555, Semin arbor, classe 2, di are 01 (zero uno) centiare 40 (quaranta)

Quota di ½ intestata :

abitazione posta ai piani terra, primo e secondo, garage e bene comune in Comune di Ponte nelle Alpi (BL) Fraz. Casan n. 62 censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ponte nelle Alpi: Foglio 42:

7.1 - mapp. 787 sub. 4, Fraz. Casan n. 62, piano T-l-2, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) classe 2, vani 7,5, Superficie Catastale: Totale mq. 189

7.2 - mapp. 787 sub. 5, Fraz. Casan n. 62, piano T-l-2, categoria C/6, classe 1, mq. 30, Superficie Catastale: Totale mq. 39

7.3 – mapp. 787 sub. 6, Fraz. Casan n. 62, piano T-l-2, b.c.n.c. comune ai subb. 4 e 5

Posto che l' OMI indica per immobili simili un range di valori compreso tra 850 e 1.100 €/mq e che gli immobili in questione sono per le loro condizioni intrinseche da considerarsi senz'altro ordinari, si ritiene di indicare, in ragione delle caratteristiche delle u.i. de qua i seguenti valori:



Come si è già evidenziato al punto 2.5, la superficie commerciale è di mq.200,00 per cui il valore riferito all'attualità è pari a  $\text{mq } 200,00 \times \text{€ } 850,000 / \text{mq} = \text{€ } 170.000,00$  dei quali € 500,00 possono essere attribuiti alla porzione agricola del lotto

Come già evidenziato, la quota in capo all'esecutato è pari ad 1/2 ovvero ammonta ad euro 85.000 (ottantacinquemila/00). Gli immobili sono però gravati dal diritto di abitazione ex art. 540 c.c a favore di soggetto di sesso femminile di 89 anni con la conseguenza che il valore normale deve essere ridotto a valore di nuda proprietà ovvero, considerando un tasso di capitalizzazione del 2%, va abbattuto del 20%. Ne segue che il valore ordinario di mercato diventa di € 68.000,00.

La commerciabilità è scarsa.

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 26,5 % .

Si propone quindi un prezzo base d'asta di

€ 50'000,00 (Euro cinquantantamila/00)

L'immobile per le sue caratteristiche è da considerarsi NON DIVISIBILE



\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

A disposizione per eventuali chiarimenti.

Belluno, 1 settembre 2019

l'esperto stimatore  
Geometra Paolo Perin



Allegati: vedasi fascicolo separato

