

**TRIBUNALE DI BELLUNO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT. FABIO SANTORO**

Procedimento di pignoramento immobiliare R.G. N°23/2017 , relativo ad immobili identificati catastalmente al Foglio n°40,Mapp.le 627 e parti comuni per la proprietà di 1/1 in Via Canova n°13, al Foglio n°58 Mapp.le 471 sub.1-3-2 e parti comuni per la proprietà di ½ in Via Roveri n°6 , al Foglio n°52 mapp.li 235-345 per la proprietà di ½ , al Foglio n°58 Mapp.li 137-138-139-235-500-549-555-675 per la proprietà di ½ e al Foglio n°62 Mapp.le 76 per la proprietà di ½ siti nel Comune di Arsiè (BL).

PROMOSSO DA

Sig.ra [REDACTED]

CONTRO

Sig. [REDACTED]

**ELABORATO PERITALE**

L'Esperto Stimatore

Geom. Luigi Bombassei De Bona

## **SOMMARIO:**

### INCARICO

- 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E FORMAZIONE LOTTI;
- 2 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE
- 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI
- 4 - RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA
- 5 - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
- 6 - STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE
- 7 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI
- 8 - VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE
- 9 - ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO
- 10 - SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO
- 11 - STIMA DEI BENI PIGNORATI
- 12 - VALUTAZIONE DELLA QUOTA
- 13 - ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

### **SCHEMA SINTETICO PREDISPOSTO ALL'INIZIO DI OGNI FASCICOLO RELATIVO AL LOTTO**

## **ALLEGATI**

Allegato A: Documentazione fotografica;

Allegato B: Estratto Documentazione ed Elaborati Grafici , Estratto P.R.G. e stralcio Norme Tecniche di Attuazione depositati presso l'Ufficio Tecnico ;

Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia del Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Allegato D: Elaborati grafici di Rilievo ,Verbali di Sopralluogo e Documentazione varia reperita per completezza dell'elaborato peritale ;

## **INCARICO**

Il sottoscritto Geom. Luigi Bombassei De Bona, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Belluno con il n°862, , con notifica del 14/11/2017 veniva convocato per l'accettazione dell'incarico e giuramento presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari quale Esperto Stimatore nella procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. n. 23/2017 promossa dalla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]; il sottoscritto accettava e prestava il giuramento di rito il 16/11/2017, ricevendo l'incarico il cui contenuto dei quesiti è di seguito esposto, previa compilazione di una Check List di controllo in merito alla completezza della documentazione depositata (in particolare la documentazione ex art 567 c.p.c), la stessa è stata depositata telematicamente il 05/12/2017 ed in seguito è stato eseguito il deposito di copia cartacea di cortesia il 04/01/2018:

- 1) provveda l'esperto all'identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento ossia quali siano i diritti reali (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto, intera proprietà o quote di proprietà) ed i beni oggetto del pignoramento; in risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione dove necessario per una maggiore appetibilità sul mercato dei beni di uno o più lotti per la vendita indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini e i dati di identificazione catastale (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);*
- 2) provveda all'individuazione dei beni che compongono gli eventuali lotti e la relativa descrizione materiale , anche a mezzo di sintetico corredo fotografico; in particolare deve procedere indicando la tipologia , l'ubicazione, gli accessi ed l'eventuali pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui i beni si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; nello specifico le dotazioni condominiali, la tipologia , l'altezza utile, la composizione interna, le superfici, , l'esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione anche impiantistica e la loro rispondenza alla normativa vigente, l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica in mancanza provveda a compilarlo (omissis vedere vademecum esperto stimatore);*
- 3) provveda all'identificazione catastale dei beni pignorati per gli eventuali lotti acquisendo le visure storiche e le planimetrie catastali; deve ricostruire la storia catastale del bene, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché il negozio di acquisto; indicare le variazioni richieste dall'esecutato o da terzi e che siano intervenute in un momento successivo rispetto al pignoramento; deve precisare le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata in planimetria identificandole anche*

graficamente e quantificare i costi per eliminare le difformità riscontrate (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);

4) provveda a ricostruire gli atti di provenienza ossia deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, deve acquisire l'atto o gli atti di acquisto dei beni pignorati in favore del soggetto esecutato (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);

5) provveda a verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati in particolare indicando l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimenti autorizzativo; nel caso in cui vi sia l'assenza del provvedimento autorizzativo sotto il profilo edilizio-urbanistico dovrà precisare la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato con opportuni accertamenti e verifiche; in caso di rilevate difformità rispetto allo stato di fatto dovrà verificare l'eventuale sanabilità o condonabilità ossia la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla Legge n°28 febbraio 1985 n°47, e successive modifiche e la possibilità di sanatoria totale o parziale con le relative spese presumibili o, in difetto, il tipo di sanzione applicabile, con la conseguente incidenza sul valore dell'immobile. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. N°380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti provveda alle verifiche sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.n°40, comma 6, della Legge n°47/1985 e s.m.i., ovvero dall'art.n°46, comma 5 del D.P.R. N°380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia sanabile verifichi l'eventuale esistenza di ordine di demolizione dell'immobile e ne quantifichi gli oneri economici per l'eliminazione dello stesso; nel caso di terreni sia acquisito il certificato di destinazione urbanistica aggiornato (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);

6) provveda a verificare lo stato di possesso e occupazione degli immobili pignorati ossia se occupato dall'esecutato o da terzi nel caso di terzi verifichi il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione acquisendo documentazione inherente ed eventuale certificato storico di residenza del terzo; nel caso l'immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (datato in epoca precedente al pignoramento) verifichi se il canone di locazione sia

inferiore di un terzo del valore locativo di mercato; in caso di immobile occupato da terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura proceda alla determinazione del canone di locazione e l'eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante a seconda dei casi; nel caso di immobile occupato da soggetti terzi in forza di contratto d'affitto d'azienda determini la quota del canone d'affitto d'azienda da imputare all'immobile e che il conduttore dovrà versare al custode (omissis vedere vademetum dell'esperto stimatore);

7) provveda a specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati, in particolare segnali la presenza di altre procedure esecutive o giudiziali civili acquisendo informazioni e documenti, provvedimenti impositivi di vincolo storico-artistici, trascrizioni di regolamento condominiale o atti impositivi di servitù; verifichi l'esistenza di provvedimenti di sequestro penale informando tempestivamente il G.E.; indicherà a risposta del quesito gli oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente e quelli che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura esecutiva (omissis vedere vademetum dell'esperto stimatore);

8) provveda a verificare se i beni ricadano su suolo demaniale precisando se vi siano provvedimenti di declassamento (omissis vedere vademetum dell'esperto stimatore);

9) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata un'affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; in particolare verifichi ove possibile il titolo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto se pubblico o privato (omissis vedere vademetum dell'esperto stimatore);

10) provveda a verificare le spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso in particolare indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (omissis vedere vademetum dell'esperto stimatore);

11) provveda a valutare e stimare i beni (omissis vedere vademetum dell'esperto stimatore);

12) provveda alla valutazione della quota in caso l'esecutato sia proprietario di quota del beni pignorati, in particolare chiarisca se in tale sede sia possibile la separazione in natura della quota del debitore oppure se l'immobile risulti comodamente divisibile in natura in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale (omissis vedere vademetum dell'esperto stimatore);

**13) provveda ad acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio (omissis vedere vademecum dell'esperto);**

**1) provveda alla predisposizione della scheda sintetica.**

Per esperire le indagini affidategli dall'Ill.mo G.E., previo avviso tramite Raccomandata con ricevuta di ritorno e P.E.C. del 20/11/2017 regolarmente inviate alle parti coinvolte previo accordo con il Dott.

██████████ dell'I.V.G. Di Belluno, il sottoscritto comunicava la data dell'inizio delle operazioni peritali con primo sopralluogo ed accesso agli immobili per il giorno giovedì 30 novembre 2017 ore 14-15 . Il sottoscritto si è recato presso i luoghi di causa insieme al collaboratore e al sopralluogo si è reso disponibile la parte coinvolta ossia il Sig. ██████████ (parte esecutata) , il quale ha fatto visionare gli immobili oggetto del pignoramento , per cui si è effettuato un rilievo fotografico e metrico, annotando tutti gli elementi utili allo svolgimento dell'incarico così come da verbale di sopralluogo allegato D alla presente. Si rende noto che presso l'immobile di Via Canova si sono resi disponibili a far visionare l'immobile sia ██████████ quanto i suoi genitori e presso l'immobile di Via Roveri si è resa disponibile a far visionare gli immobili la Sig.ra ██████████ (madre della parte esecutata nonché comproprietaria di tali immobili).

Le operazioni peritali sono state effettuate per individuare correttamente i beni pignorati e verificare la corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con le risultanze di cui all'atto di pignoramento immobiliare. Come anticipato, il sottoscritto ha preso visione completa dei beni pignorati, eseguendo il rilievo fotografico e planimetrico dei beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare per poterne documentare lo stato di fatto inteso sia come manutentivo che conservativo; ha altresì proceduto con ulteriori indagini presso l'Agenzia delle Entrate (ex del Territorio) di Belluno per la richiesta dell'attuale estratto di mappa, delle visure catastali e della planimetria ed elaborato planimetrico dell'immobile (Allegato C); presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Belluno verificando la sussistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli o di altri tipi di formalità, vincoli od oneri pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati e sulle parti esecutate (Allegato C); presso l'Agenzia delle Entrate sede di Pieve di Cadore (BL) per verificare l'esistenza di eventuali atti o contratti gravanti sugli immobili con risultato negativo(visura del 23/11/2017);nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arsiè (BL) per accettare e verificare la conformità dei beni, oggetto di stima ,alle Concessioni Amministrative, inoltrando istanza formale di accesso agli atti per il rilascio dei certificati comunali e di tutta la documentazione suppletiva, come richiesto dal quesito, documentazione ritenuta necessaria e utile al fine di fornire un quadro sintetico completo ed

esaustivo(Allegato B). Tutti gli estratti e le varie certificazioni raccolte, reputate di particolare interesse anche ai fini descrittivi ed alle quali viene fatto riferimento nella presente relazione, sono stati fascicolati a costituire gli allegati.

## **1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

I beni pignorati sono una unità immobiliare ad uso abitativo sito in Via Canova n°13, una unità immobiliare ad uso abitativo e autorimessa site in Via Roveri n°06 Fraz. San Vito e dei terreni siti in Fraz. San Vito tutti nel Comune di Arsiè (BL);l'immobile sito in Via Canova n°13 che si sviluppa su tre piani fuoriterra risulta essere in proprietà di 1/1 intestato al Sig. [REDACTED](parte esecutata) pertanto ciò che è stato pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in virtù di Atti di Compravendita del 23/05/2008 repn° 83881/9049 del Notaio Enzo Rossi di Feltre trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) il 27/05/2008 ai nn. 6615/4732 (vedere Allegato C-D); per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso abitativo che si sviluppa su due piani fuoriterra e l'autorimessa site in Via Roveri n°6 Fraz. San Vito e i terreni siti in Fraz. San Vito risultano essere in proprietà di 1/2 intestati al Sig. [REDACTED](parte esecutata) pertanto ciò che è stato pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in virtù di Successione causa morte del Sig. [REDACTED] del [REDACTED] Atto Amministrativo del 06/11/2008 repn° 709/2008/8 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) il 18/12/2008 ai nn15885/11782 e Atto Amministrativo del 06/11/2008 repn° 709/2008/8 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) il 23/11/2012 ai nn 12769/1006 (vedere Allegato C-D).

Dati indicati nel pignoramento del 07/02/2017 Rep.n°82 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari ) il 23/02/2017 ai nn. 2017/1582 :

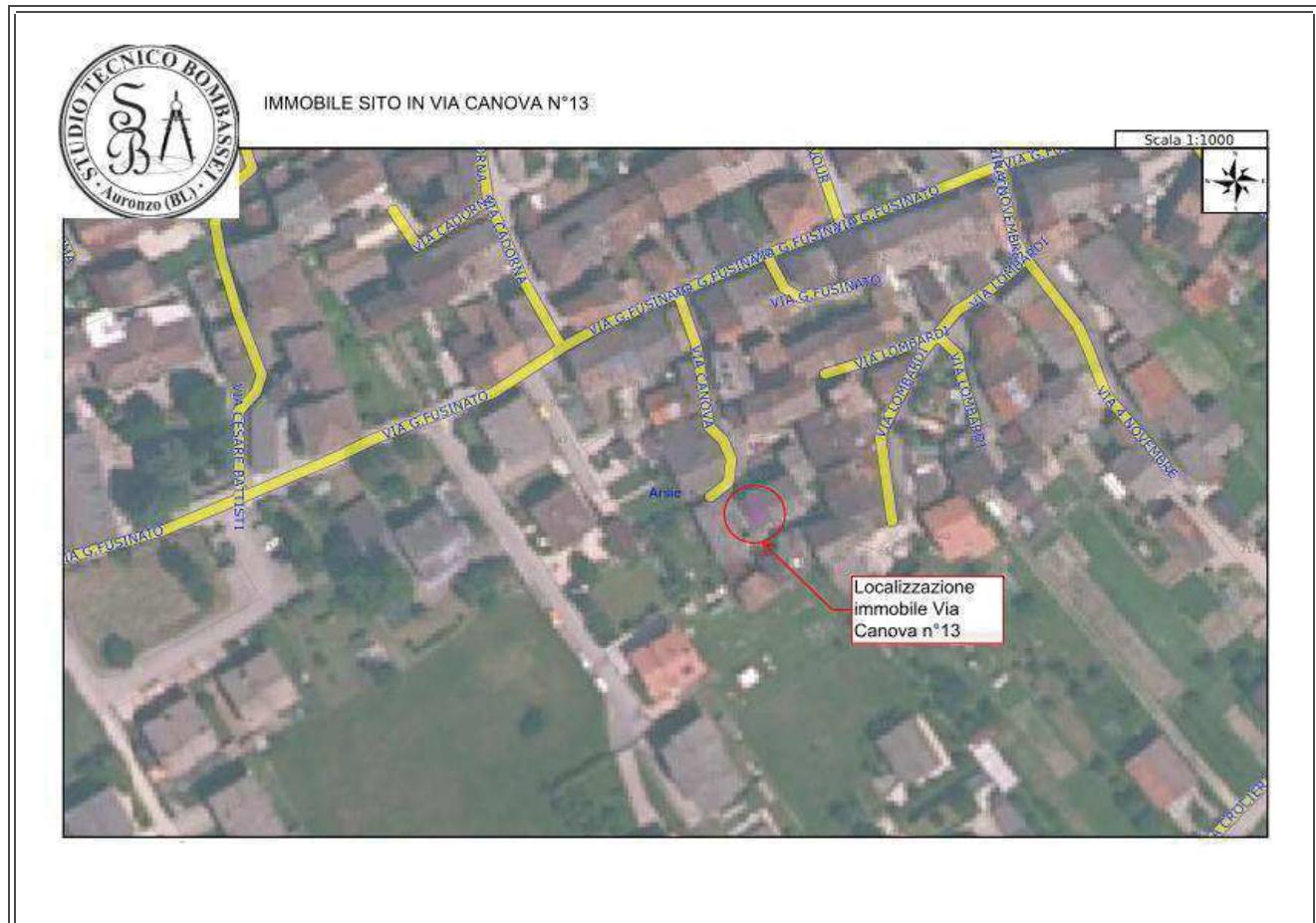
1. Comune Arsiè , Catasto Fabbricati, Foglio n°40, mapp.le n°627 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Piano T-1-2 Via Canova n°13;
2. Comune Arsiè , Catasto Fabbricati, Foglio n°58, mapp.le n°471 Sub. 1-3 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Piano T-1-2, Via Roveri n°6 Fraz. San Vito;
3. Comune Arsiè , Catasto Fabbricati, Foglio n°58, mapp.le n°471 Sub. 2 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17 mq., Piano T, Via Roveri n°6 Fraz. San Vito;

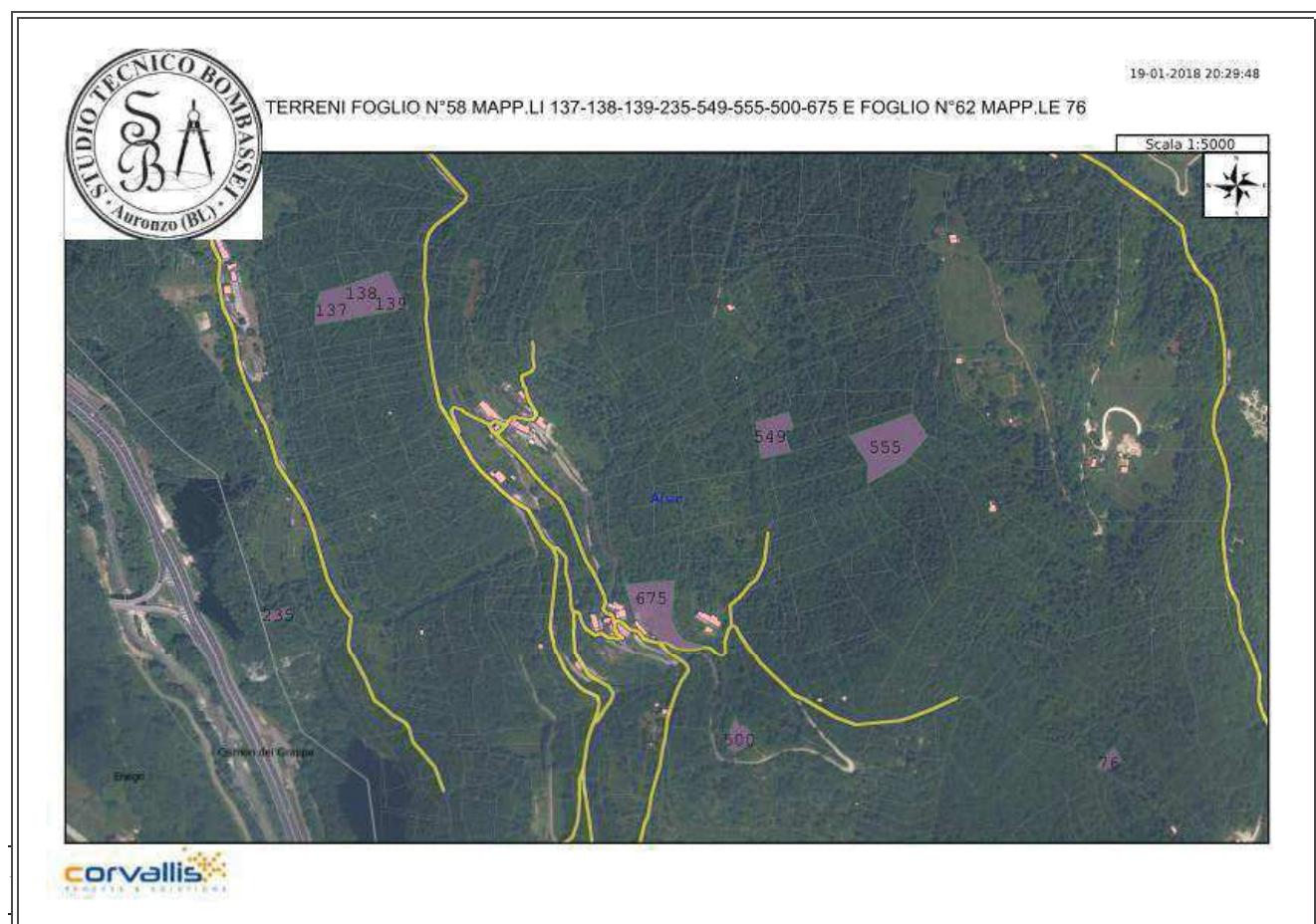
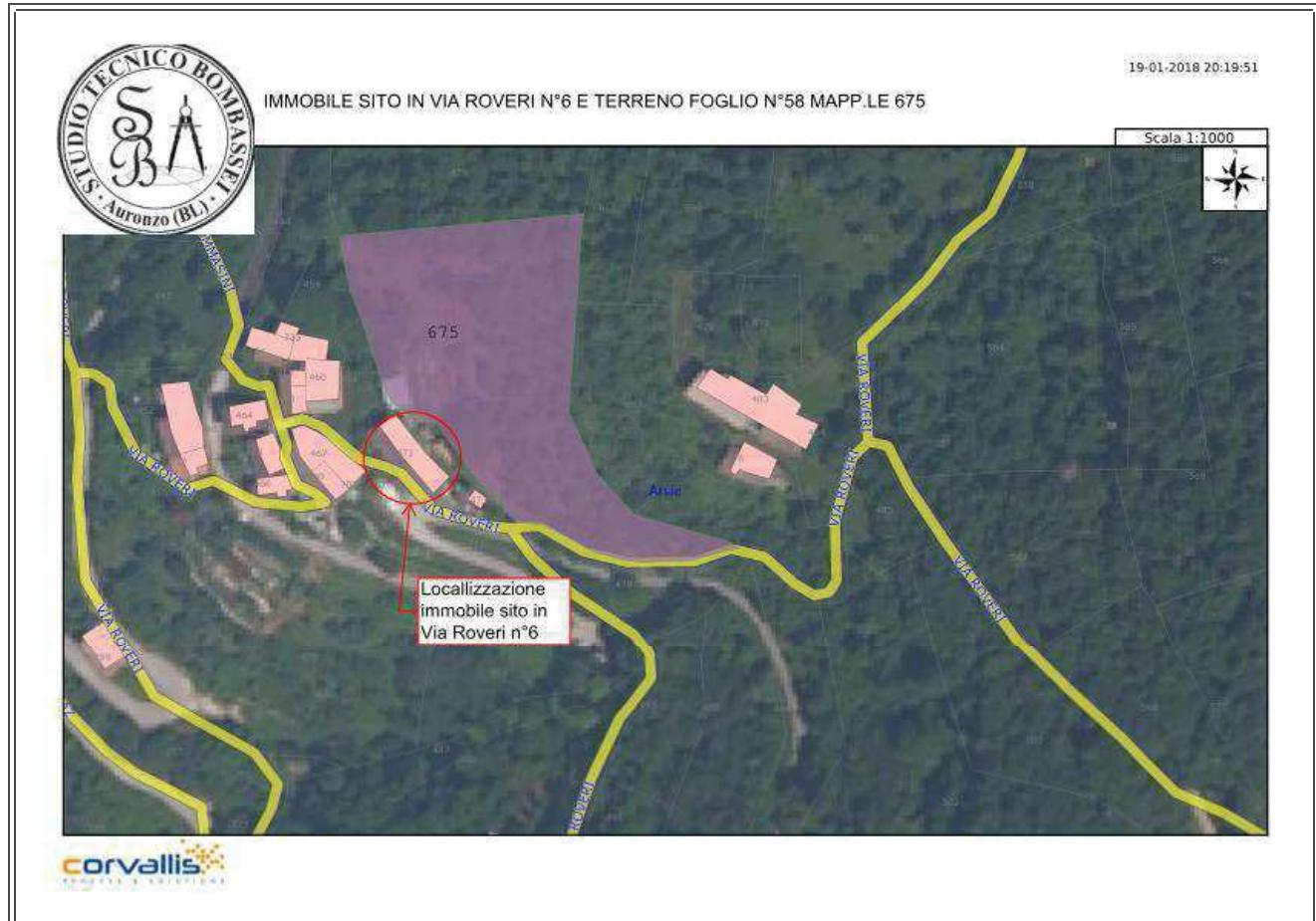
4. Comune Arsiè , Catasto Terreni, Foglio n°52, mapp.le n°235 , Qualità Bosco Misto Classe 2, Superficie mq. 740, Fraz. San Vito;
5. Comune Arsiè , Catasto Terreni, Foglio n°52, mapp.le n°345 , Qualità Bosco Misto Classe 2, Superficie mq. 1680, Fraz. San Vito;
6. Comune Arsiè , Catasto Terreni, Foglio n°58, mapp.le n°137 , Qualità Bosco Ceduo Classe 3, Superficie mq. 1440, Fraz. San Vito;
7. Comune Arsiè , Catasto Terreni, Foglio n°58, mapp.le n°138 , Qualità Seminativo Classe 5, Superficie mq. 1230, Fraz. San Vito;
8. Comune Arsiè , Catasto Terreni, Foglio n°58, mapp.le n°139 , Qualità Bosco Ceduo Classe 3, Superficie mq. 1260, Fraz. San Vito;
9. Comune Arsiè , Catasto Terreni, Foglio n°58, mapp.le n°235 , Qualità Bosco Ceduo Classe 3, Superficie mq. 370, Fraz. San Vito;
10. Comune Arsiè , Catasto Terreni, Foglio n°58, mapp.le n°500 , Qualità Seminativo Classe 5, Superficie mq. 780, Fraz. San Vito;
11. Comune Arsiè , Catasto Terreni, Foglio n°58, mapp.le n°549 , Qualità Prato Classe 5, Superficie mq. 1670, Fraz. San Vito;
12. Comune Arsiè , Catasto Terreni, Foglio n°58, mapp.le n°555 , Qualità Bosco Misto Classe 2, Superficie mq. 3840, Fraz. San Vito;
13. Comune Arsiè , Catasto Terreni, Foglio n°58, mapp.le n°675, Qualità Seminativo Classe 5, Superficie mq. 3100, Fraz. San Vito;
14. Comune Arsiè , Catasto Terreni, Foglio n°62, mapp.le n°76 , Qualità Seminativo Classe 5, Superficie mq. 380, Fraz. San Vito;

Tali dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'Istanza di vendita del 07/03/2017 alla quale si è allegata la Nota di Trascrizione del pignoramento del 23/02/2017 ai nn 2017/1582, affinchè si venda solo quanto richiesta dall'istanza

Non sono state riscontrate difformità formali ma difformità sostanziali durante il sopralluogo : per quanto attiene l'immobile di Via Canova n°13 vi è una diversa distribuzione dei vani (per una migliore

comprendone si rimanda al quesito n°2-3) mentre per quanto attiene l'immobile di via Roveri n°6 e il terreno adiacente sono stati trovati alcuni manufatti non presente in planimetria catastale.







Vista la consistenza dei beni pignorati ossia fabbricati e terreni per una maggiore appetibilità sul mercato si propone la composizione di due Lotti di vendita:

- LOTTO 1** : unità immobiliare ad uso abitativo identificata catastalmente al Foglio n°40 mapp.le 627 sito in Via Canova n°13 nel Comune di Arsiè (BL) confinante con i beni identificati catastalmente al Foglio n°40 mapp.li 868-628-625-626 (di cui i mapp.li 628-625 sono corte comune). Di questo immobile la parte esecutata ha la piena proprietà ;
- LOTTO 2** : unità immobiliare ad uso abitativo identificata catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 471 sub. 1-3 e corte sita in Via Roveri n°6 Fraz. San Vito nel Comune di Arsiè (BL) confinante con i beni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 471 sub. 2 e mapp.li 473-675-461 e strada Via Roveri; unità immobiliare ad autorimessa identificata catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 471 sub. 2 sita in Via Roveri n°6 Fraz. San Vito nel Comune di Arsiè (BL) confinante con i beni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 471 sub. 1-3 e mapp.le 471 e strada Via Roveri; terreno identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 675

L'Esperto Stimatore Geom. Luigi Bombassei De Bona Via Dante n°7/9 32041 Auronzo di Cadore (BL) .IVA 01045650254  
Tel. fax 0435-400150 cell. 3273535507 e-mail: [lbombassei@gmail.com](mailto:lbombassei@gmail.com) P.E.C. luigi.bombasseidebona@geopec.it

sito in Via Roveri Fraz. San Vito nel Comune di Arsiè e confinante beni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.li 698-697-677-479-459-461-471-473 e strada Via Roveri; terreno identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 137 in Fraz. San Vito nel Comune di Arsiè e confinante con i terreni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.li 134-133-155-138; terreno identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 138 in Fraz. San Vito nel Comune di Arsiè e confinante con i terreni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.li 156-139-135-137; terreno identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 139 in Fraz. San Vito nel Comune di Arsiè e confinante con i terreni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.li 136-138-157 e strada Via Tomasini; terreno identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 235 in Fraz. San Vito nel Comune di Arsiè e confinante con i terreni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.li 234-236-238-225-274; terreno identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 500 in Fraz. San Vito nel Comune di Arsiè e confinante con i terreni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.li 498-499-502-501; terreno identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 549 in Fraz. San Vito nel Comune di Arsiè e confinante con i terreni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.li 553-554-550-546-545 e strada vicinale; terreno identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 555 in Fraz. San Vito nel Comune di Arsiè e confinante con i terreni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.li 552-551-554-557-563-577-579-646; terreno identificato catastalmente al Foglio n°52 mapp.le 235 nel Comune di Arsiè e confinante con i terreni identificati catastalmente al Foglio n°52 mapp.li 317-236 e strada Vic. Delle Fontanelle; terreno identificato catastalmente al Foglio n°52 mapp.le 345 nel Comune di Arsiè e confinante con i terreni identificati catastalmente al Foglio n°52 mapp.li 516-344-318-346-368 e strada Vic. Delle Fadoe; terreno identificato catastalmente al Foglio n°62 mapp.le 76 in Fraz. San Vito nel Comune di Arsiè e confinante con i terreni identificati catastalmente al Foglio n°62 mapp.li 77-78 e strada Vic delle Coste e al Foglio n°58 mapp.li 626-625; per quanto attiene questi beni la parte esecutata è proprietaria per la quota di ½ pertanto il lotto sarà valutato per intero dopodichè come da Quesito 3 sarà verificata la divisibilità e predisposto un progetto divisionale.

**VISTO CHE SI E' RESA NECESSARIA LA FORMAZIONE DI LOTTI COME DA INDICAZIONI DELLA SEZIONE C PUNTO 4 DEL VADEMECUM DELL'ESPERTO STIMATORE SI RISPONDERA' AL QUESITO DAL PUNTO 2 IN MODO SEPARATO PER LOTTO PREDISPONENDO DEI FASCICOLI E ALL'INIZIO DEGLI STESSI VERRA' MESSA LA SCHEDA SINTETICA.**

### **SCHEMA SINTETICA LOTTO 1**

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 23/2017, Giudice Dott. Fabio Santoro , promossa da :

Sig.ra [REDACTED]

contro

Sig. [REDACTED]

**Diritto** (quesito 1): piena proprietà dei beni

**Bene** (quesito 1): Una unità immobiliare ad uso abitativo che si sviluppa su tre piani P.T-1-2 in fabbricato composto da due proprietà con corti comuni ad altri immobili;

**Ubicazione** (quesito 1-2): Via Canova n°13, nel Comune di Arsiè (BL);

**Stato** (quesito 2) : sufficiente;

**Dati Catastali attuali** (quesito 3): Foglio n°40 mapp.le 627, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 321,75 con corti comuni identificate catastalmente al Foglio n°40 mapp.li 625-628;

**Differenza rispetto al pignoramento** (quesito 1-3): nessuna;

**Situazione urbanistico/edilizia** (quesito 5): difformità importanti in quanto creano promiscuità con l'altra proprietà pertanto il costo per riportare allo status quo ante è di Euro 2.000,00 somma defalcata dal valore di stima ;

**Valore di stima** (quesito 11): **Euro 37.200,00**

**Valore di mutuo** (quesito 7): ipoteca volontaria con capitale di Euro 60.000,00 e totale Euro 90.000,00 e il precedente vanta un credito di Euro 34.345,36 oltre spese ;

**Vendibilità** (quesito 11): sufficiente ;

**Pubblicità** : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;

**Occupazione** (quesito 6/Allegato D): al P.T. l'immobile è occupato dal Sig. [REDACTED] e famiglia (proprietario dell'immobile confinante mapp.le 868) ;

**Titolo di occupazione** (quesito 6): nessuno registrato;

**Oneri** (quesito 10): nessuno;

**A.P.E.** (Allegato D): Classe energetica F –codice identificativo attestato 20025/2018 con validità 02/03/2028.

**Problemi** (quesito 2): la promiscuità fra l'immobile pignorato (Foglio n°40 mapp.le 627) e l'immobile di proprietà del Sig. [REDACTED] (Foglio n°40 mapp.le 868)

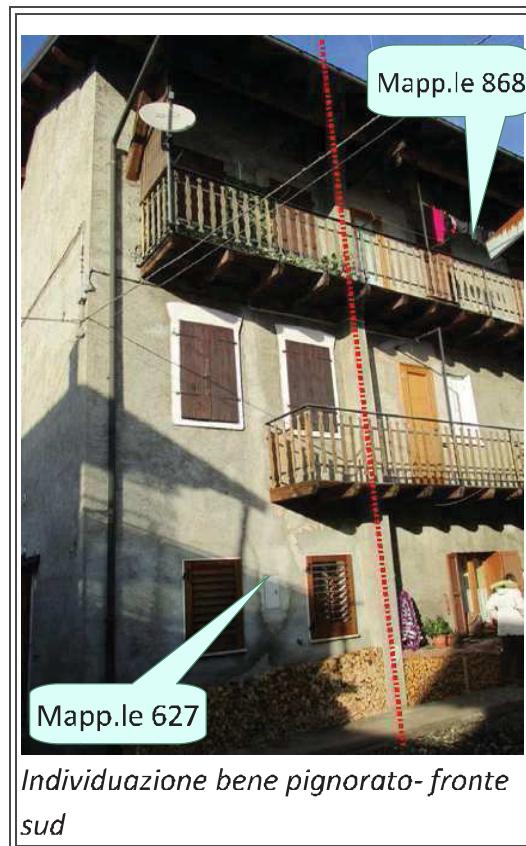
*L'Esperto Stimatore Geom. Luigi Bombassei De Bona Via Dante n°7/9 32041 Auronzo di Cadore (BL) .IVA 01045650254  
Tel. fax 0435-400150 cell. 3273535507 e-mail: [lbombassei@gmail.com](mailto:lbombassei@gmail.com) P.E.C. luigi.bombasseidebona@geopec.it*

## **FASCICOLO RELATIVO AL LOTTO 1 :**

### **2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

Il bene pignorato si trova in centro paese relativamente vicino al Municipio e piazza principale di Arsiè. Si tratta di un bene facente parte di un fabbricato molto vecchio inserito in un contesto di centro storico tipo borgo infatti è raggiungibile tramite delle stradine praticamente a senso unico. Non dispone di un suo posto macchina in quanto chiuso tra la stradina di accesso e una corte corrispondenti ad altri mappali comuni; si tratta di un fabbricato in pietra intonacata, con serramenti in legno, terrazzi in legno e tetto semplice in legno e coppi. Come sopradetto il bene pignorato fa parte di un fabbricato che si sviluppa con tre piani fuori terra e composto da due unità identificate con due mapp.li differenti ossia il mapp.le 627 oggetto di pignoramento (proprietà del Sig. [REDACTED] e mapp.le 868 (proprietà del Sig. [REDACTED] nonché padre dell'esecutante) e questi beni si sviluppavano su tre piani ed sono confinanti/adiacenti. Nel corso degli anni le due proprietà hanno deciso di creare tramite dei lavori (solo in parte oggetto di pratica edilizia, non accatastati e in seguito nianche oggetto di eventuale divisione fra le due proprietà) degli appartamenti con sviluppo orizzontale e scala comune con ingresso da Via Canova n°15, ossia al Piano Terra è stato realizzato unendo le due particelle un appartamento composto da cucina-soggiorno disimpegno bagno e camera matrimoniale in uso al Sig. [REDACTED] e la sua famiglia, il quale ha mantenuto le due stanze poste al piano secondo esistenti e facenti parte della particella 868 (originale) mentre al piano primo è stato realizzato un appartamento in uso al Sig. [REDACTED] (parte esecutata) sempre unendo le due particelle catastali composto da soggiorno-pranzo, bagno e camera matrimoniale mantenendo la scala interna esistente che dà l'accesso al piano secondo composto da altre due camere anch'esse già esistenti e facenti parte della particella 627 (originale). Nel merito il sottoscritto visto che, oggetto di pignoramento in realtà è il mapp.le 627 che da planimetria catastale è un bene che si sviluppa verticalmente su tre livelli e con ingresso indipendente da Via Canova n°13, ha presentato istanza al G.E. Dott. Fabio Santoro 18/12/2017 (vedere Allegato D) al fine di sapere come procedere per risolvere tale promiscuità e lo stesso ha risposto dicendo di quantificare i costi per i lavori di ripristino della situazione antecedente ai lavori di realizzazione degli appartamenti in quanto si tratta di proprietà diverse, pertanto tali costi saranno defalcati dal valore di stima.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in Zona A "Centro storico- agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale, compresi i singoli edifici o parti di edifici " ed è prevista la Ristrutturazione globale (Allegato B)



*Individuazione bene pignorato- fronte sud*



*Vista bene pignorato-fronte ovest*

NOTA : SI PROCEDERA' ALLA DESCRIZIONE MATERIALE SOLO DEI VANI FACENTI PARTE DEL BENE STAGGITO IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO N 40 MAPP.LE 627.

Si premette che le valutazioni saranno fatte su ciò che è stato rilevato in loco e saranno valutati i costi per ripristinare l'indipendenza ed eliminare la promiscuità esistente dell'immobile oggetto di pignoramento, come da risposta ad istanza di merito del G.E. Dott. Fabio Santoro.

L'immobile adibito ad uso abitativo (Foglio n°40 mapp.le 627) con orientamento principale sud- ovest, con ingresso sul lato ovest al piano terra presenta in corrispondenza dell'entrata oggi murata con un vano armadio un vano adibito oggi a camera , da questo si accede ad un disimpegno e al bagno completo (nel disimpegno dovrà essere ripristinata la scala per l'accesso al piano primo e murata la porta di collegamento all'immobile confinante).



*Zona ingresso da Via Canova n°13*



Vista vano d'ingresso



Disimpegno con porta da murare



Vista bagno

Al piano primo è stato creato un vano unico adibito a angolo cottura-pranzo e soggiorno eliminando le tramezzature originali e inglobando parte del corridoio eliminando la porta che dava l'accesso al terrazzo. L'accesso al terrazzo avviene tramite la camera adiacente che insiste su altra proprietà.



Vista zona cottura-pranzo piano primo



Vista zona soggiorno piano primo

Tramite il vano scale (scale in legno) esistente e aperto verso l'altra proprietà si accede al piano secondo ove vi è un corridoio che da l'accesso a due camere e al terrazzo esterno (tale piano non ha subito alcuna modifica). Si rende noto che la seconda rampa di scale catastalmente insiste sull'altra proprietà.

Per quanto attiene le finiture del piano terra in corrispondenza del vano ingresso (oggi camera da letto) il pavimento è in laminato color legno, il disimpegno presenta una piastrellatura in gres di color marrone e le tinteggiature sono di color bianco, mentre il bagno presenta una pavimentazione in gres color celeste chiaro e rivestimento in gres porcellanato color celeste tendente al grigio chiaro con decori tipo mosaico; per quanto attiene il piano primo il vano cucina-pranzo-soggiorno ha una pavimentazione in piastrelle a quadrettoni di gres color rosa-grigio e decoro centrale e il rivestimento angolo cottura sempre in piastrellatura di color rosa-grigio con decori mentre le pareti sono tinteggiate in color giallo, nella zona vano scale adesso aperta verso l'altra proprietà la pavimentazione è in piastrella finto legno; il piano secondo presenta in tutti i locali compreso il corridoio una pavimentazione in linolium color marrone chiaro e le pareti della camera piccola presentano una tinteggiatura in color rosa mentre il resto è in color bianco e il soffitto presenta una perlinatura in legno.

Per quanto attiene il discorso riscaldamento e produzione acqua sanitaria al piano terra vi è una caldaia nel disimpegno utilizzata per l'impianto dell'appartamento del \_\_\_\_\_ mentre al piano primo la caldaia che serve l'appartamento dell'esecutato e il piano secondo, si trova nel bagno nuovo fatto sulla proprietà del \_\_\_\_\_, pertanto si trovà computare i costi per dividere e rifare l'impianto in funzione del ripristino della situazione iniziale. Attualmente entrambi gli impianti sono a gas metano con radiatori sparsi nei diversi vani. Stesso discorso vale per l'impianto. Stesso discorso vale per l'impianto elettrico. Le porte interne sono tamburate in legno; i terrazzi sono in legno con parapetto in ferro e legno; i serramenti esterni sono in legno doppio vetro con oscuri in legno. L'altezza dei vani al piano terra è di ml. 2,55, al piano primo ml. 2,65 e al piano secondo ml. 2,48.

#### STATO COMPLESSIVO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI MEDIOCRE

- Impianti tecnologici :

- Impianto termo idrosanitario : impianto termoidrosanitario con caldaia a condensazione con alimentazione gas metano; fornitura acqua da acquedotto comunale.

- Impianto elettrico: l'impianto è stato rimaneggiato durante i lavori effettuati in alcuni vani è esterno con canalette ma non sono state fornite Dichiarazioni di Conformità;

- Impianto citofonico: non esistente ;

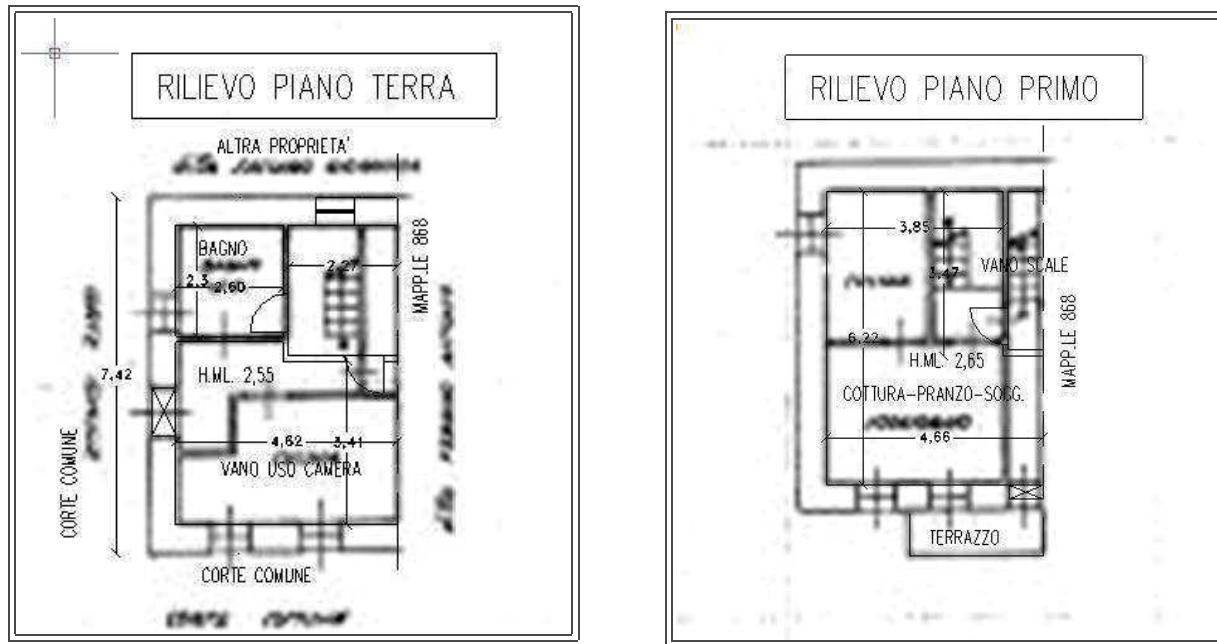
**E' stato compilato l'Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo n°20025/2018 valido fino al 02/03/2028 che ha classificato l'immobile in Classe F.** Si rende noto che esendoci questa promiscuità come sopradetto dell'impianto termoidrosanitario si è optato per la compilazione dell'A.P.E. con un impianto simulato.

#### STATO COMPLESSIVO IMPIANTI BUONO

#### **TABELLA SUPERFICI**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE MQ.	SUPERFICIE LORDA MQ.	COEFFICIENTI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.
<b>Foglio n°40 mapp.le 627 (P T) quota 1/1 proprietà</b>				
Vano adibito a camera	16,62	22,37	1,00	22,37
Bagno	5,16	8,54	1,00	8,54
Disimpegno	6,12	7,81	0,25	1,95
<b>Foglio n°40 mapp.le 627 (P 1) quota 1/1 proprietà</b>				
Cottura-pranzo-sogg.	25,71	35,42	1,00	35,42
Vano scala	2,55	3,34	0,25	0,83
Terrazzo	2,64	2,64	0,30	0,79
<b>Foglio n°40 mapp.le 627 (P 2) quota 1/1 proprietà</b>				
Corridoio (scala)	4,11	5,25	0,25	1,31
Camera 1	10,48	14,79	1,00	14,79
Camera 2	14,40	18,80	1,00	18,80
Terrazzo	<u>3,94</u>	<u>3,94</u>	0,30	<u>1,18</u>
<b>TOTALE</b>	<b>91,73</b>	<b>122,90</b>		<b>105,98</b>

L'immobile ha come corte comune ad altri immobili (vedere Allegato C) i beni identificati catastalmente al Foglio n°40 mapp.le 625-628 ossia rispettivamente l'accesso dalla strada sul lato ovest e la zona sul lato sud.



Si ritiene di includere in questa parte del quesito anche la problematica relativa alla descrizione e costi per il ripristino dell'indipendenza dell'immobile pignorato. Si ritiene di mantenere le migliorie fatte sui vari piani in quanto includono il rifacimento del bagno al P.T. e l'abbattimento di tramezze (modifiche oggetto di Permesso di Costruire n°49/08) con rifacimento finiture, l'abbattimento delle tramezze al piano primo per creare un unico vano cucina-pranzo-soggiorno che hanno comportato la posa di pavimenti e rivestimenti nuove finiture varie. Tali lavori rendono migliore di fatto la fruizione dell'immobile.

I lavori per il ripristino della situazione di indipendenza dell'immobile sono :

- al Piano Terra la chiusura della porta di collegamento tra le due proprietà in corrispondenza del disimpegno, la riapertura della porta d'ingresso al civico n°13 posta nell'attuale vano uso camera e nel disimpegno, il ripristino delle scale di collegamento al piano primo e chiusura della finestra di nuova realizzazione ;
- al piano secondo in corrispondenza del vano scale di collegamento al piano secondo la chiusura con una tramezzatura del collegamento all'altra proprietà , riapertura di un accesso al terrazzo e tramezza in corrispondenza vano scale;
- la divisione tra i primi due piani ove insiste la promiscuità tra le due proprietà sia dell'impianto elettrico sia dell'impianto termoidrosanitario (comprensivo di eventuale progetto impianti modificato).

I costi per realizzare tutte queste lavorazioni sono stati computati in via equitativa in Euro 12.000,00 a cui aggiungere chiaramente una pratica di sanatoria edilizia.

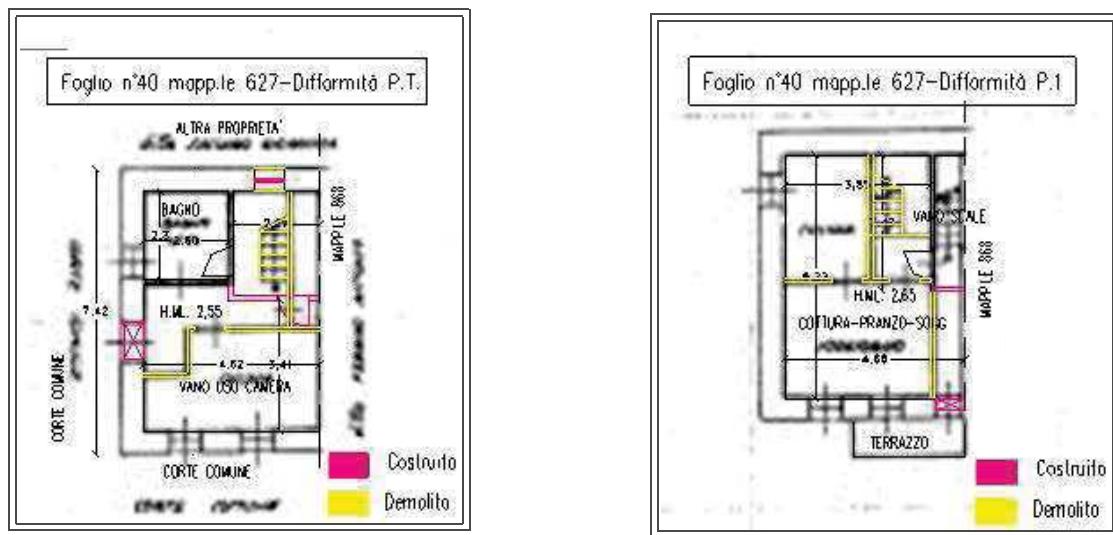
### **3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

- I dati catastali risultanti sono:

1. Una **unità immobiliare ad uso residenziale**, ubicata nel Comune di Arsiè (BL) , Via Canova n°13 piano T-1-2 , identificata catastalmente al Foglio n°40, mapp.le 627, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 321,75 e corte comune ( mapp.li 628-625 );l'unità immobiliare confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°40 mapp.li 868-628-625-626 .Il bene risulta intestato per 1/1 al Sig. [REDACTED] (parte esecutata)e nell'ultimo ventennio non ha subito alcuna variazione catastale e proviene a seguito di Atto di compravendita del 23/05/2008 rep n°83881;da visura storica l'immobile risultava intestato alla Sig. [REDACTED] per la quota di nuda proprietà di 2/12 e usufrutto 1/12 (che alla data dell'atto di vendita sopracitato era deceduta- Successione del 15/09/2004 ai nn. 12131/8961), al [REDACTED] per la quota di 7/12 di nuda proprietà e la quota di 2/12 di proprietà e alla [REDACTED] per la quota di 8/12 di usufrutto alla data del 26/09/2003(Atto di compravendita/Scrittura privata autenticata del 26/09/2003 rep.n°63745 )

Per una migliore comprensione si rimanda alla visione dell'Allegato C dove si troveranno le visure storiche oppure alla visione della Certificazione Ipocastale deposita nel fascicolo di causa.

Dalle planimetrie catastali relative all'unità immobiliare sono state riscontrate come in precedenza detto delle difformità importanti tra stato di fatto e situazione da planimetria catastale ossia al piano terra al posto del corridoio d'ingresso e la cucina è stato ricavato un disimpegno con una camera matrimoniale e la scala è stata eliminata in modo da creare con l'altra proprietà un appartamento unico (in uso Sig. [REDACTED] e famiglia), al piano primo al posto del vano scale, altra camera e soggiorno è stato realizzato un unico vano adibito ad angolo cottura e soggiorno mantenendo la scala esistente di accesso al piano secondo che è rimasto uguale ossia composto da due camere, in modo tale da creare un unico appartamento con l'altra proprietà dove è stato ricavato un bagno e una camera matrimoniale con ingresso da vano scale comune con accesso dal civico n°15 di Via Canova. Nel merito tenendo conto che sono state realizzate opere migliorative nell'immobile oggetto di pignoramento come da quesito precedente si ritiene di prenderle in considerazione pertanto bisognerà procedere alla regolarizzazione catastale previa regolarizzazione edilizia sia dei lavori già realizzati quanto di quelli da realizzare per rendere l'immobile pignorato indipendente dall'altra proprietà. La pratica catastale è stata computata in Euro 550 esclusi oneri di legge (compilazione pratica + 50 euro diritti)



#### **4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

I beni identificati catastalmente al Foglio n°40 mapp.le 627 e parti comuni risultano provenire da Atto di Compravendita del 23/05/2008 repn° 83881/9049 del Notaio Enzo Rossi di Feltre trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 27/05/2008 ai nn. 6615/4732 dove il

per disinteressenza acquistava l'immobile oggetto di pignoramento dai Sig.ri

Vista la complessità dei passaggi sopracitati, si rimanda per una migliore comprensione alla visione delle visure storiche (Allegato C) oppure alla certificazione ipocatastale depositata nel fascicolo di causa.

## **5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Per quanto attiene l'immobile oggetto di pignoramento, tenendo conto di quanto già ampiamente illustrato in precedenza in merito alle difformità e promiscuità con altra proprietà riscontrate in loco ,presso gli uffici comunali è stato trovato un unico Permesso di Costruire n°49/08 relativo a manutenzione straordinaria ossia modifica tramezzature al P.T. , apertura di un foro finestra e realizzazione della canna fumaria (vedere Allegato B) e tali lavori ad eccezione della sostituzione della porta d'ingresso con una finestra in effetti sono quelli trovati e realizzati in loco.

Pertanto per regolarizzare sia i lavori eseguiti tanto quelli da fare essendo modifiche interne bisogna presentare una pratica di sanatoria edilizia del costo di Euro 2,000 esclusi oneri di legge (comprendendo di pratica edilizia +sanzioni e diritti).

## **6. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

Attualmente come già ampiamente detto la parte d'immobile oggetto di pignoramento al P.T. è occupata dal Sig. [REDACTED] e la sua famiglia mentre i piani primo e secondo dell'immobile pignorato sono nella disponibilità del Sig. [REDACTED] (parte esecutata). Da visura fatta presso l'Agenzia delle Entrate di Pieve di Cadore il 23/11/2017 dalla data del 01/01/2012 fino a data visura non risultavano contratti, comodati, preliminari od altro registrato presso tali uffici (vedere Allegato D).

## **7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Si notifica che vi è un procedimento giudiziale civile presso il Tribunale di Belluno RG 881/2013 del Giudice Paolo Velo proposto dal Sig. [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] relativo all'immobile pignorato di Via Canova. Tale procedimento non risulta da visura ipotecaria del 04/01/2018 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno.

- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Iscrizioni: Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 27/05/2008 ai nn. 6616/1038 a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Bologna C.F. 12931320159 con debitore ipotecario il Sig. [REDACTED] e terzo datore d'ipoteca il Sig. [REDACTED] per la somma capitale di Euro 60.000,00 per somma totale di Euro 90.000,00 gravante sulla unità immobiliari identificata catastalmente al Foglio n°40 mapp.le 627 (proprietà parte esecutata [REDACTED] e mapp.le 868 (proprietà Sig. [REDACTED] nel Comune di Arsiè; vi sono delle Annotazioni alla iscrizione di cui sopra trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno : Annotazione n°432 del 11/03/2009 ai nn°2956/432 (Quietanza e Conferma), Annotazione n°1382 del 11/09/2009 ai nn°10911/1382 (Surrogazione ai sensi dell'art.8 D.L. 7/2007).

Pignoramenti: Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 23/02/2017 ai nn.2017/1582 in forza di verbale di pignoramento degli ufficiali giudiziari di Belluno n°82 del 07/02/2017 a favore della Sig.ra [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà 1/1 gravante sui beni identificati catastalmente al Foglio n°40 mapp.le 627 e per la quota di proprietà di ½ gravante sui beni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 471 sub.

1-3-2, al Foglio n°52 mapp.li 235-345, al Foglio n°58 mapp.li 137-138-139-235-500-549-555-675 e al Foglio 62 mapp.le 76 nel Comune di Arsiè (BL) .

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Non risultano esservi domande giudiziali, sequestri, atti di asservimento urbanistico, limiti di edificabilità, diritti di prelazione ecc.

## **8. VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

Dalle verifiche effettuate i beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

## **9. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico; dalle risultanze non sono emersi vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

## **10. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Per quanto riguarda l'unità immobiliare pignorata non esistono spese di gestione in quanto non è stato istituito un Condominio e poi l'unità come da planimetrie catastali è indipendente.

## **11. STIMA DEI BENI PIGNORATI**

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso.

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale e con il confronto con altri tecnici del settore e consultando anche i siti delle aste immobiliari oltre che quelli più conosciuti sul web che in linea di massima hanno indicato un valore che si aggira intorno ad un minimo di Euro 450 ad un massimo di Euro 600 al mq. Il metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie, ossia con caratteristiche intrinseche ed estrinseche

paragonabili con quello in esame (ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche ecc).

Oltre a questi sono stati presi in considerazione i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per quanto riguarda il Comune di Arsiè (BL), zona stato conservativo normale, valori di mercato per abitazioni di tipo civile va da un minimo di Euro 500 ad un massimo di Euro 630.

Visti i dati emersi dalla indagine fatta e quelli della banca dati considerando soprattutto i fattori sopracitati (ubicazione, dimensione, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche ecc) si è ritenuto opportuno e congruo per la stima, una quotazione al mq. di superficie **Vm unitario = Euro/mq. 550,00**

Possiamo ora calcolare il valore di mercato (Vm) riferito all'attualità, dell'immobile oggetto di stima come segue:

Valore unitario medio di riferimento per la stima : Vmq. = Euro / mq. 550,00 ;

Superficie commerciale immobile uso abitazione su tre piani : Sc = mq. 105,98;

ovvero

Vm unità immobiliare ad uso abitativo P.terra e primo e secondo = Euro 550,00 x 105,98 = Euro 58.289,00 arrotondato è Euro 58.300,00

- CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore dell'unità immobiliare ad uso abitativo P.Terra-1-2 e corti comuni sia il seguente Euro 58.300,00

A questo valore bisogna defalcare tutti i costi dei lavori per portare l'immobile allo stato iniziale ossia diviso dall'altra proprietà, i costi per la regolarizzazione catastale e edilizia per cui :

Euro 58.300,00 – 12.000(costo lavori) – 2.000 (costo pratica edilizia) – 550 (costo pratica catastale) = Euro 43.750,00

A tale cifra si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 15% oltre che per renderlo competitivo rispetto al libero mercato ma anche per la problematica ampiamente esposta in precedenza per cui :

€ 43.750,00 – (43.750,00 x 15%) = € 37.187,50 in cifra tonda € 37.200,00  
(diconditrentasettemiladuecento euro/00).

Il valore determinato rappresenta il più probabile valore della unità immobiliare nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova per cui :

**Prezzo base d'asta = € 37.200,00**

## **12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

Il bene oggetto di pignoramento sono nella piena proprietà dell'esecutato.

## **13. ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Il Sig. ( ) attualmente è residente in Via Crociera n°15 nel Comune di Arsiè (BL) dal 12/07/2015 e risulta alla data del 29/11/2017 dal Certificato di Stato Civile “libero” (vedere Allegato D).

### **SCHEMA SINTETICA LOTTO 2**

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 23/2017, Giudice Dott. Fabio Santoro , promossa da :

Sig.ra [REDACTED]

contro

Sig. [REDACTED]

**Diritto** (quesito 1): proprietà di ½ dei beni

**Bene** (quesito 1): Una fabbricato composto da un P.terra e un piano primo indipendenti con autorimessa e corte di pertinenza e terreni di tipo seminativo e boscato (si notifica che sulla corte insistono tre manufatti e su un terreno un fabbricato da accatastare);

**Ubicazione** (quesito 1-2):fabbricato con autorimessa e un terreno siti in Via Roveri n°6 Fraz. San Vito e i terreni siti in Fraz. San Vito, nel Comune di Arsiè (BL);

**Stato** (quesito 2) : sufficiente;

**Dati Catastali attuali** (quesito 3):Fabbricato Foglio n°58 mapp.le 471 sub.1-3;autorimessa Foglio n°58 mapp.le 471 sub 2 ;terreni foglio n°58 mapp.le 675- 137-138-139-235-500-549-555;terreni Foglio n°52 mapp.li 235-345; terreno Foglio n°62 mapp.le 76.

**Differenza rispetto al pignoramento** (quesito 1-3): nessuna;

**Situazione urbanistico/edilizia** (quesito 5):nessuna ;

**Valore di stima** (quesito 11-12): **Euro 46.300,00 (valore quota di ½ al netto spese e arrottamenti vari)**

**Valore di mutuo** (quesito 7): nessuno ;

**Vendibilità** (quesito 11): buona ;

**Pubblicità** : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;

**Occupazione** (quesito 6/Allegato D): nessuna;

**Titolo di occupazione** (quesito 6): nessuno registrato;

**Oneri** (quesito 10): nessuno;

**A.P.E.** (Allegato D): Classe energetica G –codice identificativo attestato 20023/2018 con validità 02/03/2028

**Problemi** (quesito 2): trattandosi di quota indivisa bisogna procedere alla divisione

## **FASCICOLO RELATIVO AL LOTTO 2 :**

### **2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

I beni pignorati sono un fabbricato ad uso abitativo e dei terreni che si trovano in Frazione San Vito nel Comune di Arsiè (BL). Trattasi di una località raggiungibile essendo in alta quota tramite strade molto strette e di fatto non vi sono eccetto una chiesetta attività commerciali e amministrative. L'immobile ad uso abitativo identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 471 sub 1-3 con autorimessa sub.2 si trova in Via Roveri n°6 ed è un fabbricato che si sviluppa su due piani con soffitta fuori terra con scopero di pertinenza (sullo scopero di pertinenza nella parte a monte del fabbricato sono stati rilevati alcuni manufatti di vecchia fattura non presenti in planimetria); è in muratura probabilmente di pietra con tetto in legno semplice con coppi di tegole di cls. Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ricade in Zona E3.2 dei prati di versante comprende le aree caratterizzate da prati di modesto valore produttivo ma importanti per il mantenimento del paesaggio; il terreno identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 675 che si trova a monte del fabbricato in Via Roveri è di tipo seminativo (su tale terreno è stato rilevato un fabbricato di vecchia fattura non presente in planimetria) e ricade in Zona E3.2 dei prati di versante comprende le aree caratterizzate da prati di modesto valore produttivo ma importanti per il mantenimento del paesaggio; il terreno identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 500 è di tipo seminativo (non visionato perché di difficile raggiungimento) e ricade in Zona E3.2 dei prati di versante; i terreni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.li 137-138-139 si trovano in corrispondenza di Via Tomasinì e attualmente sono a bosco e ricadono in Zona E1.2 - zona boschiva che comprende le formazioni boscate, in conformità alla L.R. 13/9/1978 n° 52 art.14, i cui popolamenti forestali (di origine naturale e artificiale) sono destinati alla produzione legnosa; i boschi sono di proprietà privata; i terreni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.li 549-555-235 che si trovano a monte di Via Roveri (non visionati perché in alta quota) sono a bosco e ricadono in Zona E1.2 - zona boschiva che comprende le formazioni boscate, in conformità alla L.R. 13/9/1978 n° 52 art.14, i cui popolamenti forestali (di origine naturale e artificiale) sono destinati alla produzione legnosa; i terreni identificati catastalmente al Foglio n°52 mapp.li 235-345 (non visionati perché in alta quota) sono a bosco e ricadono in Zona E1.2 - zona boschiva che comprende le formazioni boscate, in conformità alla L.R. 13/9/1978 n° 52 art.14, i cui popolamenti forestali (di origine naturale e artificiale) sono destinati alla produzione legnosa; il terreno identificato catastalmente al Foglio n°62 mapp.le 76 che si trova a monte di Via Roveri è un terreno di metratura esigua a bosco (non visionato perché in alta quota) che ricade in Zona E1.2 - zona boschiva che comprende le formazioni boscate, in conformità

*L'Esperto Stimatore Geom. Luigi Bombassei De Bona Via Dante n°7/9 32041 Auronzo di Cadore (BL) .IVA 01045650254  
Tel. fax 0435-400150 cell. 3273535507 e-mail: [lbombassei@gmail.com](mailto:lbombassei@gmail.com) P.E.C. luigi.bombasseidebona@geoppec.it*

alla L.R. 13/9/1978 n° 52 art.14, i cui popolamenti forestali (di origine naturale e artificiale) sono destinati alla produzione legnosa (vedere Allegati B-D).

**Tutti i beni sopradescritti e oggetto di pignoramento sono in proprietà per la quota di ½ del Sig. parte esecutata.**



Vista fabbricato in Via Roveri n°6



Vista lato nord fabbricato Via Roveri n°6

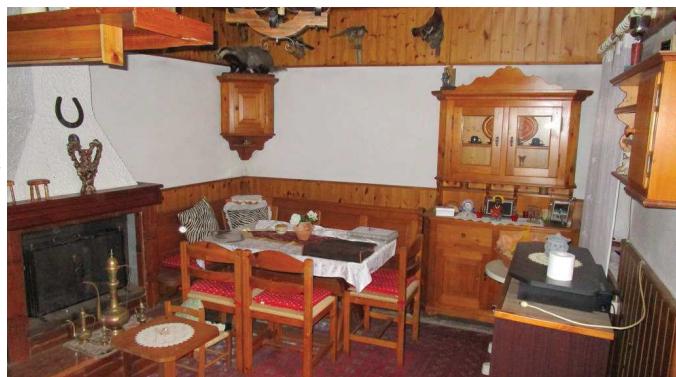


Vista lato nord con manufatti non in planimetria



Vista su terreno di Via Roveri con fabbricato non in planimetria

L'immobile ad uso abitativo (identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 471 sub. 1-3) P.T.-1-2 con orintamento prevalente sud-est con scoperto di pertinenza e ingresso diretto da Via Roveri n°6. Tramite il marciapiede esterno coperto da una pensilina si entra nel recinto del fabbricato che al P.T. tramite una porta in legno vetrata da accesso ha un a vano uso pranzo-soggiorno



Vista vano uso pranzo-soggiorno



Vista vano uso pranzo-soggiorno



Vista cucinino



Vista w.c.



Vista ripostiglio

Esternamente tramite una porta indipendente si accede ad un ripostiglio rivavato probabilmente dalla vecchia scala di accesso al piano primo ; tra il ripostiglio e l'autorimessa vi è un terrapieno e sulla parte nord e est in corrispondenza del P.T. è stato fatto un muro di contenimento staccato dal muro del fabbricato). Tramite una scala esterna in porfido parzialmente coperta da una pensilina in legno e tramite un'altra scala collegata al terrazzo di legno tramite una piccola bussola, si accede al piano primo ove è stato ricavato un appartamento. All'ingresso si presenta un dislivello per l'accesso al piano superabile tramite alcuni scalini da cui si accede ad un corridoio che da accesso tramite alcuni scalini

ad una camera collegata ad un'altra camera e dalla parte opposta ad un vano uso salotto, alla cucina-pranzo e al bagno completo (lavandino, bidet,vaso e doccia).



*Terrazzo d'ingresso P.1*



*Vista ingresso P.1*



*Vista corridoio P.1*



*Vista camera con ingresso dal corridoio*



*Vista camera con accesso da altra camera*



*Vista cucina-pranzo*



Vista zona pranzo



Vista vano salotto



Vista bagno

Tramite un percorso sul lato ovest in porfido e cls si accede al retro del fabbricato ove tramite una scala in metallo coperta da una copertura in plastica ondulata di color verde si accede alla soffitta -sottotetto. Su tale scoperto insistono n°03 manufatti non presenti agli atti di cui la fattura , tipologia costruttiva e materiali utilizzati fa risalire agli anni 50/60, uno è in muratura con copertura e gli altri presentano una struttura metallica aperta con copertura (nel merito è stata fatta una dichirazione da parte della Sig.ra [REDACTED] Allegato D). Nel merito di tali manufatti si ritiene di dare una valutazione a corpo e computare il costo per la regolarizzazione catastale.



*Scala metallica di accesso vano soffitta lato nord*



*Vista manufatti insistenti sulla corte lato nord*

Per quanto attiene le finiture del piano terra in corrispondenza del vano uso pranzo-soggiorno il pavimento è in parquet di legno e presenta anche una perlinatura di rivestimento in legno, mentre nel cucinino abbiamo un pavimento in linolium e nel bagno il pavimento è in piastrella color nero con rivestimento in piastrella color verdino tipo anni 70; serramenti sono in legno con vetro singolo ed oscuri in legno; le altezze sono variabili in quanto due vani hanno la copertura a volta per cui da ml. 1,20 a ml. 2,45/2,52; non vi è l'acqua calda e il riscaldamento è a legna (caminetto); al piano primo essendo più recente per quanto riguarda le camere e il vano salotto vi è una pavimentazione in legno mentre per il corridoio e la cucina-pranzo vi è una pavimentazione in piastrelle di gres color marrone, nel bagno la pavimentazione è in piastrelle di gres forma quadrata color nero e il rivestimento in gres porcellanato color beige; le tinteggiature sono di color bianco; i serramenti sono in legno con doppio vetro ed oscuri in legno; le porte sono in legno tamburate; le altezze nella zona notte sono di ml. 2,40 mentre nella zona giorno di ml. 2,70. Il riscaldamento viene fornito tramite una fornella a gasolio posta in corridoio mentre l'acqua sanitaria viene prodotta da un boiler.

L'immobile ad uso autorimessa (Foglio n°58 mapp.le 471 sub.2) sito al PT. è un vano in cls armato con solaio sembrerebbe in lastre di cls e pavimentazione in massetto di forma regolare; si accede tramite un portoncino in metallo color marrone.



*Vista autorimessa*

#### STATO COMPLESSIVO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI MEDIOCRE

- Impianti tecnologici :

- Impianto termo idrosanitario : impianto di riscaldamento al P.T. con caminetto a legna e non vi è nessun impianto di produzione acqua calda; al P.1 il, riscaldamento viene fornito tramite una stufa a gasolio e la produzione di acqua calda avviene tramite un boiler; fornitura acqua da acquedotto comunale.

- Impianto elettrico: l'impianto sembra in buono stato ma è vecchio e non sono state reperite Dichiarazioni di Conformità;

- Impianto citofonico: non esistente ;

**E' stato compilato l'Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo n°20026/2018 valido fino al 02/03/2028 che ha classificato l'immobile in Classe G .** Si rende che per la compilazione, visto quanto sopradetto relativamente agli impianti esistenti , si è optato per la compilazione dell'A.P.E. di un impianto simulato.

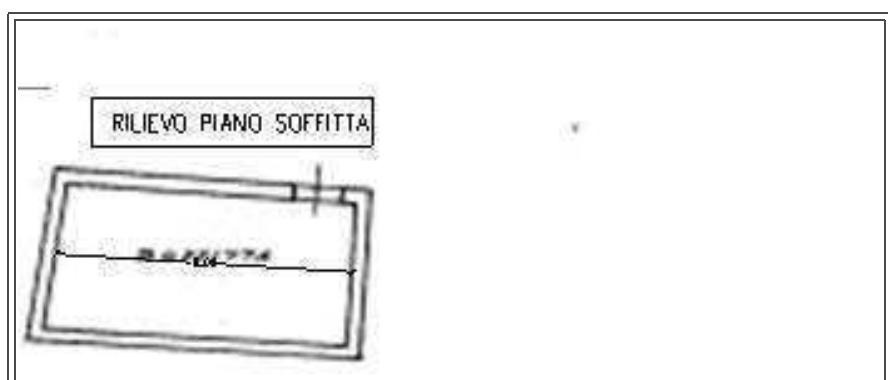
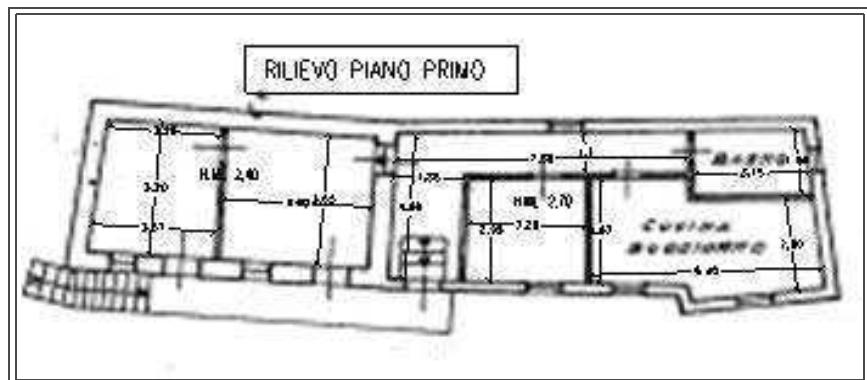
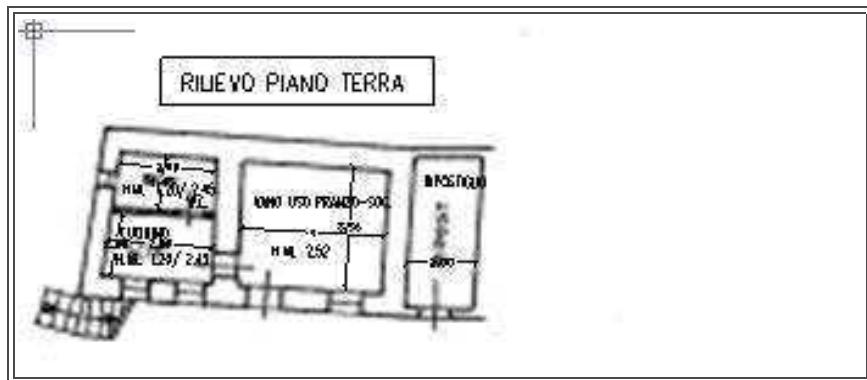
#### STATO COMPLESSIVO IMPIANTI MEDIOCRE

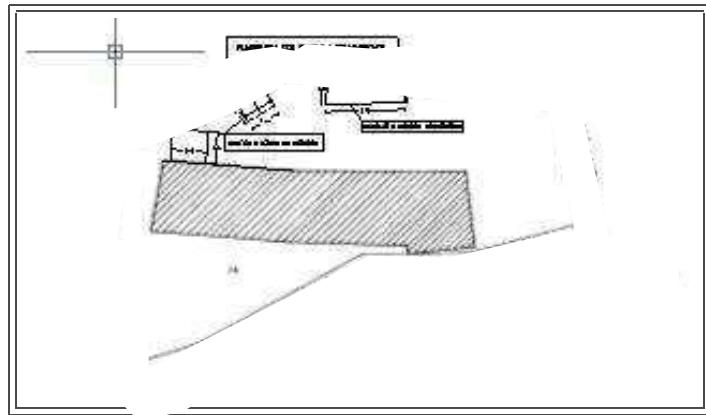
## TABELLA SUPERFICI

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE MQ.	SUPERFICIE LORDA MQ.	COEFFICIENTI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.
<b>Foglio n°58 mapp.le 471 sub.1-3 (P T) quota 1/2 proprietà</b>				
Vano pranzo-sog.	14,24	22,92	1,00	22,92
Cucinino	5,57	9,77	1,00	9,77
W.C.	4,37	8,64	1,00	8,64
Ripostiglio	<u>7,37</u>	<u>12,19</u>	0,25	<u>3,05</u>
<b>TOTALE</b>	<b>31,55</b>	<b>53,52</b>		<b>44,38</b>
<b>Foglio n°58 mapp.le 471 sub.1-3(P 1-2) quota 1/2 proprietà</b>				
Corridoio	15,71	21,76	0,25	5,44
Camera 1	15,60	21,59	1,00	21,59
Camera 2	12,54	18,95	1,00	18,95
Vano salotto	9,23	11,60	1,00	11,60
Cucina-pranzo	17,84	22,46	1,00	22,46
Bagno	5,52	8,05	1,00	8,05
Terrazzo -scale	14,69	14,69	0,30	4,41
Soffitta	<u>32,36</u>	<u>42,58</u>	0,15	<u>6,39</u>
<b>TOTALE</b>	<b>123,49</b>	<b>161,68</b>		<b>98,89</b>
<b>Foglio n°58 mapp.le 471 sub.2 (P 2) quota 1/2 proprietà</b>				
Autorimessa	<b>17,02</b>	<b>22,07</b>	0,50	<b>11,03</b>

L'immobile ha la corte di pertinenza e non ha spese condominiali in quanto fabbricato unico e di fatto in comproprietà di madre e figlio (parte esecutata)







L'immobile identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 675 si trova e confina con Via Roveri Fraz. San Vito nel Comune di Arsiè (BL) e si trova sul retro del fabbricato di cui sopra a cui è collegato tramite una scala in cls. Il terreno attualmente viene utilizzato come orto/seminativo (vi è anche una recinzione di protezione colture) ed è in parte boscato. Come si evince anche da ortofoto allegate alla perizia sullo stesso insiste un fabbricato di vecchia fattura con parte seminterrata e un piano fuoriterra di dimensioni 6,12 ml. x 4,40 ml. La parte seminterrata è in cls e pietra e quella fuoriterra è in muratura con paramento in legno e tetto in travatura di legno e perlina e copertura non finita solo con telo di isolamento. Tale immobile vista la tipologia costruttiva e vista la dichiarazione della Sig.ra [REDACTED] (Allegato D) si ritiene di procedere solamente alla pratica catastale in quanto ante 1967. Per la valutazione verrà dato un valore a corpo. La destinazione urbanistica è Zona E3.2 dei prati di versante comprende le aree caratterizzate da prati di modesto valore produttivo ma importanti per il mantenimento del paesaggio;



Vista terreno da Via Roveri



Vista terreno e fabbricato

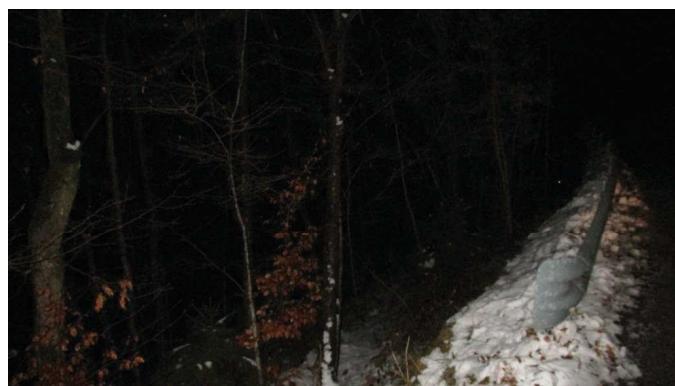


*Vista fabbricato da accatastare*

L'immobile identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 137 si trova Fraz. San Vito nel Comune di Arsiè (BL) è un terreno boscato di qualità bosco-ceduo (vicino a mapp.li 138-139 e strada Via Tomasini) e ricade in Zona E1.2 - zona boschiva che comprende le formazioni boscate, in conformità alla L.R. 13/9/1978 n° 52 art.14, i cui popolamenti forestali (di origine naturale e artificiale) sono destinati alla produzione legnosa;

L'immobile identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 138 si trova Fraz. San Vito nel Comune di Arsiè (BL) è un terreno boscato anche se di qualità seminativo (vicino a mapp.li 137-139 e strada Via Tomasini) e ricade in Zona E1.2 - zona boschiva che comprende le formazioni boscate, in conformità alla L.R. 13/9/1978 n° 52 art.14, i cui popolamenti forestali (di origine naturale e artificiale) sono destinati alla produzione legnosa;

L'immobile identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 139 si trova in corrispondenza di Via Tomasini Fraz. San Vito nel Comune di Arsiè (BL) è un terreno boscato di qualità bosco-ceduo (vicino a mapp.li 137-139 e strada Via Tomasini) e ricade in Zona E1.2 - zona boschiva che comprende le formazioni boscate, in conformità alla L.R. 13/9/1978 n° 52 art.14, i cui popolamenti forestali (di origine naturale e artificiale) sono destinati alla produzione legnosa;



*Vista terreno mapp.le 139*

L'immobile identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 235 si trova in Fraz. San Vito nel Comune di Arsiè (BL) è un terreno boscato di qualità bosco-ceduo di esigua metratura e ricade in Zona E1.2 - zona boschiva che comprende le formazioni boscate, in conformità alla L.R. 13/9/1978 n° 52 art.14, i cui popolamenti forestali (di origine naturale e artificiale) sono destinati alla produzione legnosa;

L'immobile identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 500 si trova in Fraz. San Vito nel Comune di Arsiè (BL) è un terreno semi boscato di qualità seminativo (a monte di Via Roveri) e ricade in zona E3.2 - dei prati di versante comprende le aree caratterizzate da prati di modesto valore produttivo ma importanti per il mantenimento del paesaggio;

L'immobile identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 549 si trova in Fraz. San Vito nel Comune di Arsiè (BL) è un terreno boscato di qualità prato (si trova a monte di Via Roveri) e ricade in Zona E1.2 - zona boschiva che comprende le formazioni boscate, in conformità alla L.R. 13/9/1978 n° 52 art.14, i cui popolamenti forestali (di origine naturale e artificiale) sono destinati alla produzione legnosa;

L'immobile identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 555 si trova in Fraz. San Vito nel Comune di Arsiè (BL) è un terreno boscato di qualità bosco-misto (si trova amonte di Via Roveri) e ricade in Zona E1.2 - zona boschiva che comprende le formazioni boscate, in conformità alla L.R. 13/9/1978 n° 52 art.14, i cui popolamenti forestali (di origine naturale e artificiale) sono destinati alla produzione legnosa;

L'immobile identificato catastalmente al Foglio n°52 mapp.le 235 in prossimità della strada Vic. Delle Fontanelle nel Comune di Arsiè (BL) è un terreno boscato di qualità bosco-misto e ricade in Zona E1.2 - zona boschiva che comprende le formazioni boscate, in conformità alla L.R. 13/9/1978 n° 52 art.14, i cui popolamenti forestali (di origine naturale e artificiale) sono destinati alla produzione legnosa;

L'immobile identificato catastalmente al Foglio n°52 mapp.le 345 in prossimità della strada Vic. Delle Fodoe nel Comune di Arsiè (BL) è un terreno boscato di qualità bosco-misto e ricade in Zona E1.2 - zona boschiva che comprende le formazioni boscate, in conformità alla L.R. 13/9/1978 n° 52 art.14, i cui popolamenti forestali (di origine naturale e artificiale) sono destinati alla produzione legnosa;

L'immobile identificato catastalmente al Foglio n°62 mapp.le 76 in Fraz. San Vito in prossimità della strada Vic. Delle Coste nel Comune di Arsiè (BL) è un terreno boscato di qualità seminativo e ricade

in Zona E1.2 - zona boschiva che comprende le formazioni boscate, in conformità alla L.R. 13/9/1978 n° 52 art.14, i cui popolamenti forestali (di origine naturale e artificiale) sono destinati alla produzione legnosa;

### TABELLA SUPERFICI

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE MQ.	SUPERFICIE LORDA MQ.	COEFFICIENTI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.
<b>Foglio n°58 mapp.le 675</b>				
Terreno	3100	3100	1,00	3100
<b>Foglio n°58 mapp.le 137</b>				
Terreno	1440	1440	1,00	1440
<b>Foglio n°58 mapp.le 138</b>				
Terreno	1230	1230	1,00	1230
<b>Foglio n°58 mapp.le 139</b>				
Terreno	1260	1260	1,00	1260
<b>Foglio n°58 mapp.le 235</b>				
Terreno	370	370	1,00	370
<b>Foglio n°58 mapp.le 500</b>				
Terreno	780	780	1,00	780
<b>Foglio n°58 mapp.le 549</b>				
Terreno	1670	1670	1,00	1670
<b>Foglio n°58 mapp.le 555</b>				
Terreno	3840	3840	1,00	3840
<b>Foglio n°52 mapp.le 235</b>				
Terreno	740	740	1,00	740
<b>Foglio n°52 mapp.le 345</b>				
Terreno	1680	1680	1,00	1680
<b>Foglio n°62 mapp.le 76</b>				
Terreno	380	380	1,00	380



### **3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

- I dati catastali risultanti sono:
  1. Una **unità immobiliare ad uso abitativo** nel Comune di Arsiè (BL), Frazione San Vito Via Roveri n°6, Piano T.1-2 identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 471 sub. 1-3, Categoria A/2, Classe 2 Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 561,65 con corte di pertinenza; il bene confina con con i beni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 471 sub. 2 e mapp.li 473-675-461 e strada Via Roveri; risulta intestato per ½ di proprietà al Sig. [REDACTED] (parte esecutata) e ½ alla Sig.ra [REDACTED] e deriva a seguito di Successione per causa morte del Sig. [REDACTED] il Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà a seguito di atto di divisione del Notaio Enzo Rossi di Feltre del 24/07/1989 rep. N°27984 con i fratelli; il bene non ha subito modifiche catastali nel ventennio antecedente la data del pignoramento (vedere Allegato C);
  2. Una **unità immobiliare ad uso autorimessa** nel Comune di Arsiè (BL), Frazione San Vito Via Roveri n°6, Piano T. identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 471 sub. 2, Categoria C/6, Classe 1 Consistenza 17 mq., Rendita Euro 11,41; il bene confina con con i beni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 471 sub. 1-3 e mapp.le 471 e strada Via Roveri; risulta intestato per ½ di proprietà al Sig. [REDACTED] (parte esecutata) e ½ alla Sig.ra [REDACTED] e deriva a seguito di Successione per causa morte del Sig. [REDACTED] al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà a seguito di atto di divisione del Notaio Enzo Rossi di Feltre del 24/07/1989 rep. N°27984 ; il bene non ha subito modifiche catastali nel ventennio antecedente la data del pignoramento (vedere Allegato C);
  3. Un **terreno**, ubicato nel Comune di Arsiè (BL) , Fraz. San Vito Via Roveri , identificato catastalmente al Foglio n°58, mapp.le 675 , Qualità Seminativo, Classe 5, Superficie mq. 3100, Reddito Dominicale Euro 4,00, Reddito Agrario Euro 4,00 ; l'unità immobiliare confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.li 698-697-677-479-459-461-471-473 e strada Via Roveri; risulta intestato per ½ di proprietà al Sig. [REDACTED] (parte esecutata) e ½ alla Sig.ra [REDACTED] Il bene non risulta aver subito variazioni catastali nel ventennio antecedente alla data del pignoramento e deriva a seguito di Successione per causa morte del Sig. [REDACTED] al Sig. [REDACTED]

████████ per la quota di 1/1 di proprietà a seguito di atto di divisione del Notaio Enzo Rossi di Feltre del 24/07/1989 rep. N°27984;

4. Un **terreno**, ubicato nel Comune di Arsiè (BL) , Fraz. San Vito, identificato catastalmente al Foglio n°58, mapp.le 137 , Qualità Bosco Ceduo,Classe 3, Superficie mq. 1440, Reddito Dominicale Euro 1,19, Reddito Agrario Euro 0,45 ;il terreno confina con i terreni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.li 134-133-155-138 ;risulta intestato per ½ di proprietà al Sig. ██████████ (parte esecutata) e ½ alla Sig.ra ██████████  
████████ Il bene non risulta aver subito variazioni catastali nel ventennio antecedente al pignoramento e deriva a seguito di Successione per causa morte del Sig. ██████████ al Sig. ██████████ per la quota di 1/1 di proprietà a seguito di atto di divisione del Notaio Enzo Rossi di Feltre del 24/07/1989 rep. N°27984;
5. Un **terreno**, ubicato nel Comune di Arsiè (BL) , Fraz. San Vito, identificato catastalmente al Foglio n°58, mapp.le 138 , Qualità Seminativo,Classe 5, Superficie mq. 1230, Reddito Dominicale Euro 1,59, Reddito Agrario Euro 1,59 ;il terreno confina con i terreni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.li 156-139-135-137 ;risulta intestato per ½ di proprietà al Sig. ██████████ (parte esecutata) e ½ alla Sig.ra ██████████  
████████ Il bene non risulta aver subito variazioni catastali nel ventennio antecedente al pignoramento e deriva a seguito di Successione per causa morte del Sig. ██████████ al Sig. ██████████ per la quota di 1/1 di proprietà a seguito di atto di divisione del Notaio Enzo Rossi di Feltre del 24/07/1989 rep. N°27984 ;
6. Un **terreno**, ubicato nel Comune di Arsiè (BL) , Fraz. San Vito, identificato catastalmente al Foglio n°58, mapp.le 139 , Qualità Bosco Ceduo,Classe 3, Superficie mq. 1260, Reddito Dominicale Euro 1,04, Reddito Agrario Euro 0,39 ;il terreno confina con i terreni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.li 136-138-157 e strada Via Tomasini ;risulta intestato per ½ di proprietà al Sig. ██████████ (parte esecutata) e ½ alla Sig.ra ██████████  
████████ Il bene non risulta aver subito variazioni catastali nel ventennio antecedente al pignoramento e deriva a seguito di Successione per causa morte del Sig. ██████████ al Sig. ██████████ per la quota di 1/1 di

proprietà a seguito di atto di divisione del Notaio Enzo Rossi di Feltre del 24/07/1989 rep. N°27984;

7. Un **terreno**, ubicato nel Comune di Arsiè (BL) , identificato catastalmente al Foglio n°58, mapp.le 235, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie mq. 370, Reddito Dominicale Euro 0,31, Reddito Agrario Euro 0,11 ;il terreno confina con i terreni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.li 234-236-238-225-274 ;risulta intestato per ½ di proprietà al Sig. [REDACTED] (parte eseguita) e ½ alla Sig.ra [REDACTED] Il bene non risulta aver subito variazioni catastali nel ventennio antecedente al pignoramento e deriva a seguito di Successione per causa morte del Sig. [REDACTED] del 26/04/2008; al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà a seguito di atto di divisione del Notaio Enzo Rossi di Feltre del 24/07/1989 rep. N°27984;
8. Un **terreno** ubicato nel Comune di Arsiè (BL) , identificato catastalmente al Foglio n°58, mapp.le 500 , Qualità Seminativo, Classe 5, Superficie mq. 780, Reddito Dominicale Euro 1,01, Reddito Agrario Euro 1,01 ;il terreno confina con i terreni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.li 498-499-502-501 ;risulta intestato per ½ di proprietà al Sig. [REDACTED] (parte eseguita) e ½ alla Sig.ra [REDACTED] Il bene non risulta aver subito variazioni catastali nel ventennio antecedente al pignoramento e deriva a seguito di Successione per causa morte del Sig. [REDACTED] del [REDACTED] al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà a seguito di atto di divisione del Notaio Enzo Rossi di Feltre del 24/07/1989 rep. N°27984 ;
9. Un **terreno** ubicato nel Comune di Arsiè (BL) , Fraz. San Vito, identificato catastalmente al Foglio n°58, mapp.le 549, Qualità Prato ,Classe 5, Superficie mq. 1670, Reddito Dominicale Euro 1,55, Reddito Agrario Euro 1,72 ;il terreno confina con i terreni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.li 553-554-550-546-545 e strada vicinale ;risulta intestato per ½ di proprietà al Sig. [REDACTED] (parte eseguita) e ½ alla Sig.ra [REDACTED] Il bene non risulta aver subito variazioni catastali nel ventennio antecedente al pignoramento e deriva a seguito di Successione per causa morte del Sig. [REDACTED] al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà a seguito di atto di divisione del Notaio Enzo Rossi di Feltre del 24/07/1989 rep. N°27984;

**10.** Un **terreno** ubicato nel Comune di Arsiè (BL) , Fraz. San Vito, identificato catastalmente al Foglio n°58, mapp.le 555, Qualità Bosco Misto,Classe 2, Superficie mq. 3840, Reddito Dominicale Euro 3,97, Reddito Agrario Euro 0,99 ;il terreno confina con i terreni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.li 552-551-554-557-563-577-579-646 ;risulta intestato per ½ di proprietà al Sig. [REDACTED] (parte esecutata) e ½ alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Il bene non risulta aver subito variazioni catastali nel ventennio antecedente al pignoramento e deriva a seguito di Successione per causa morte del Sig.

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà a seguito di atto di divisione del Notaio Enzo Rossi di Feltre del 24/07/1989 rep. N°27984;

**11.** Un **terreno** ubicato nel Comune di Arsiè (BL) , identificato catastalmente al Foglio n°52, mapp.le 235, Qualità Bosco Misto,Classe 2, Superficie mq. 740, Reddito Dominicale Euro 0,76, Reddito Agrario Euro 0,19 ;il terreno confina con i terreni identificati catastalmente al Foglio n°52 mapp.li 317-236 e strada Vic. Delle Fontanelle ;risulta intestato per ½ di proprietà al Sig. [REDACTED] (parte esecutata) e ½ alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Il bene non risulta aver subito variazioni catastali nel ventennio antecedente al pignoramento e deriva a seguito di Successione per causa morte del Sig.

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà a seguito di atto di divisione del Notaio Enzo Rossi di Feltre del 24/07/1989 rep. N°27984;

**12.** Un **terreno** ubicato nel Comune di Arsiè (BL) , identificato catastalmente al Foglio n°52, mapp.le 345 , Qualità Bosco Misto,Classe 2, Superficie mq. 1680, Reddito Dominicale Euro 1,74, Reddito Agrario Euro 0,43 ;il terreno confina con i terreni identificati catastalmente al Foglio n°52 mapp.li 516-344-318-346-368 e strada Vic. Delle Fadoe ;risulta intestato per ½ di proprietà al Sig. [REDACTED] (parte esecutata) e ½ alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Il bene non risulta aver subito variazioni catastali nel ventennio antecedente al pignoramento e deriva a seguito di Successione per causa morte del Sig.

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà a seguito di atto di divisione del Notaio Enzo Rossi di Feltre del 24/07/1989 rep. N°27984;

13. Un **terreno** ubicato nel Comune di Arsiè (BL) , Fraz. San Vito, identificato catastalmente al Foglio n°62, mapp.le 76 , Qualità Seminativo,Classe 5, Superficie mq. 380, Reddito Dominicale Euro 0,49, Reddito Agrario Euro 0,49 ;il terreno confina con i terreni identificati catastalmente al Foglio n°62 mapp.li 77-78 e al Foglio n°58 mapp.li 626-625 e con strada Vic. Delle Coste ;risulta intestato per ½ di proprietà al Sig. [REDACTED] (parte esecutata) e ½ alla [REDACTED] Il bene non risulta aver subito variazioni catastali nel ventennio antecedente al pignoramento e deriva a seguito di Successione per causa morte del Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà a seguito di atto di divisione del Notaio Enzo Rossi di Feltre del 24/07/1989 rep. N°27984 ;

Per una migliore comprensione si rimanda alla visione delle visure storiche nell'Allegato C oppure alla visione della Certificazione Ipocastale deposita nel fascicolo di causa.

Si precisa che i dati corrispondono alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'Istanza di Vendita del 07/03/2017 .

Come già ampiamente descritto nel quesito n°2 durante il sopralluogo sono stati rilevati n°03 manufatti insistenti sulla corte lato nord dell'immobile identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 471 sub1-3 e un fabbricato insistente sul terreno identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 675 di cui non è stata trovata traccia agli atti amministrativi ma vista la tipologia e vista la Dichiarazione della Sig.ra [REDACTED] (ex comproprietaria del beni – Vedere Allegato D) è possibile regolarizzare facendo la pratica catastale il cui costo totale è di Euro 3759,00 (di cui pratiche catastali Euro 2000 + spese Euro 159 per fabbricato e Euro 1500 + spese Euro 100 per n°03 manufatti).

#### **4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

Visto quanto sopra e evitando di essere ripetivi in quanto alla parte esecutata tutti i beni oggetto di pignoramento provengono dagli stessi atti di provenienza antecedenti di ventanni rispetto alla data del pignoramento si esplicita quanto segue :

1. L'immobile ad uso abitativo identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 471 sub. 1-3 e l'autorimessa identificata al Foglio n°58 mapp.le 471 sub. 2 siti in Via Roveri n°06 in Frazione San Vito nel Comune di Arsiè (BL) risultano derivare da Successione per causa morte del Sig. [REDACTED] Atto Amministrativo del 06/11/2008 repn° 709/2008/8

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 18/12/2008 ai nn15885/11782 e Atto Amministrativo del 06/11/2008 repn° 709/2008/8 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 23/11/2012 ai nn 12769/1006 per la quota di ½ di proprietà al (parte esecutata) e per la quota di ½ di proprietà alla Sig.ra [REDACTED] al Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà sono derivati da Atto di divisione con i fratelli del Notaio Enzo Rossi di Feltre del 24/07/1989 rep. N°27984 trascritto il 21/08/1989 ai nn. 7766/6561.

2. I terreni, identificati catastalmente al Foglio n°58, mapp.li 675-137-138-139-235-500-549-555, al Foglio n°52 mapp.li 235-345 e al Foglio n°62 mapp.le 76 risultano derivare da Successione per causa morte del Sig. [REDACTED] Atto Amministrativo del 06/11/2008 repn° 709/2008/8 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 18/12/2008 ai nn15885/11782 e Atto Amministrativo del 06/11/2008 repn° 709/2008/8 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 23/11/2012 ai nn 12769/1006 per la quota di ½ di proprietà al Sig. [REDACTED] (parte esecutata) e per la quota di ½ di proprietà alla Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà sono derivati da Atto di divisione con i fratelli del Notaio Enzo Rossi di Feltre del 24/07/1989 rep. N°27984 trascritto il 21/08/1989 ai nn. 7766/6561.

Per una migliore comprensione si rimanda alla visione delle visure storiche nell'Allegato C oppure alla visione della Certificazione Ipocastale deposita nel fascicolo di causa.

Per l'Atto di Successione del Sig. [REDACTED] da cui i beni sono pervenuti alla parte esecutata vedere Allegato D.

## **5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Il bene pignorato -fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie: Domanda per Licenza ad eseguire lavori edili del 05/12/1974 prot. N°666 con Licenza di Costruzione n°835 del 24/12/1974 relativi a costruzione dell'autorimessa , Domanda per Licenza ad eseguire lavori edili del 24/09/1976 prot n°878 e Licenza di Costruzione n°933 del 08/11/1976 per ampliamento fabbricato di Via Roveri,Domanda di Abitabilità del 09/03/1989 Prot. N°1153 e Permesso di Abitabilità n°933/76 del 07/09/1989 relativa al P.T. e P.primo del fabbricato di Via Roveri. Rispetto alle pratiche edilizie trovate non è stata riscontrata alcuna difformità.Il bene ricade in Zona E3.2 dei prati di versante

comprende le aree caratterizzate da prati di modesto valore produttivo ma importanti per il mantenimento del paesaggio del P.R.G. Del Comune di Arsiè (BL).

Per una migliore comprensione si rimanda alla visione degli Allegati B .

## **6. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

Attualmente i beni oggetto del pignoramento

- l'immobile ad uso abitativo con autorimessa e il fabbricato rilevato sul terreno adiacente vengono utilizzati sporadicamente dalla Sig.ra [REDACTED] per quanto attiene i terreni sono nella disponibilità dei proprietari e non sono occupati da nessuno.

## **7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Pignoramenti:Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 23/02/2017 ai nn.2017/1582 in forza di verbale di pignoramento degli ufficiali giudiziari di Belluno n°82 del 07/02/2017 a favore della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà 1/1 gravante sui beni identificati catastalmente al Foglio n°40 mapp.le 627 e per la quota di proprietà di ½ gravante sui beni identificati catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 471 sub. 1-3-2, al Foglio n°52 mapp.li 235-345, al Foglio n°58 mapp.li 137-138-139-235-500-549-555-675 e al Foglio 62 mapp.le 76 nel Comune di Arsiè (BL) .

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Non risultano esservi domande giudiziali, sequestri, atti di asservimento urbanistico particolari, limiti di edificabilità, diritti di prelazione o altre limitazioni d'uso ecc. ecc.

## **8. VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

Dalle verifiche effettuate i beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

## **9. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico; dalle risultanze non sono emersi vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

## **10. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

I beni ad uso abitativo non hanno alcuna spesa di gestione in quanto non è stato istituito alcun condominio.

## **11. STIMA DEI BENI PIGNORATI**

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso.

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale e con il confronto con altri tecnici del settore e consultando anche i siti delle aste immobiliari oltre che quelli più conosciuti sul web che in linea di massima hanno indicato un valore che si aggira intorno ad un minimo di Euro 450 ad un massimo di Euro 600 al mq. Il metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie, ossia con caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili con quello in esame (ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche ecc).

Oltre a questi sono stati presi in considerazione i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per quanto riguarda la Frazione San Vito nel Comune di Arsiè (BL), zona suburbana stato conservativo normale, valori di mercato per abitazioni di tipo civile va da un minimo di Euro 600 ad un massimo di Euro 740.

Visti i dati emersi dalla indagine fatta e quelli della banca dati considerando soprattutto i fattori sopracitati (ubicazione, dimensione, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche

ecc) si è ritenuto opportuno e congruo per la stima, una quotazione al mq. di superficie **Vm unitario = Euro/mq. 500,00**

Possiamo ora calcolare il valore di mercato (Vm) riferito all'attualità, dell'immobile oggetto di stima come segue:

Valore unitario medio di riferimento per la stima : Vmq. = Euro / mq. 500,00 ;

Superficie commerciale immobili uso abitazione e autorimessa : Sc = mq. 44,38+98,89+11,03 = mq. 154,30;

ovvero

Vm unità immobiliare ad uso abitativo P.terra e primo +autorimessa con corte = Euro 500,000 x 154,30 = Euro 77.150,00

A questo valore bisogna aggiungere la valutazione a corpo dei n°03 manufatti insistenti sulla corte lato nord che è stato computato in Euro 3.900,00

#### VALUTAZIONE TERRENI :

Per quanto attiene la valutazione dei terreni vista la tipologia si ritiene di utilizzare i Valori Agricoli Medi della Provincia di Belluno anno 2017 dell'Agenzia delle Entrate ossia :

- seminativo Euro/mq. 2,65;
- bosco ceduo Euro/mq. 0,54;
- bosco misto Euro/mq. 0,61;

Terreno 1 Foglio n°58 mapp.le 675 : mq. 3100 x Euro 2,65 = Euro 8.215,00

Terreno 2 Foglio n°58 mapp.le 137 : mq. 1440 x Euro 0,54 = Euro 777,60

Terreno 3 Foglio n°58 mapp.le 138 : mq. 1230 x Euro 0,54 = Euro 664,20

Terreno 4 Foglio n°58 mapp.le 139 : mq. 1260 x Euro 0,54 = Euro 680,40

Terreno 5 Foglio n°58 mapp.le 235 : mq. 370 x Euro 0,54 = Euro 199,80

Terreno 6 Foglio n°58 mapp.le 500 : mq. 780 x Euro 2,65 = Euro 2067,00

Terreno 7 Foglio n°58 mapp.le 549 : mq. 1670 x Euro 0,61 = Euro 1018,70

Terreno 8 Foglio n°58 mapp.le 555 : mq. 3840 x Euro 0,61 = Euro 2342,40

Terreno 9 Foglio n°52 mapp.le 235 : mq. 740 x Euro 0,61 = Euro 451,40

L'Esperto Stimatore Geom. Luigi Bombassei De Bona Via Dante n°7/9 32041 Auronzo di Cadore (BL) .IVA 01045650254  
Tel. fax 0435-400150 cell. 3273535507 e-mail: [lbombassei@gmail.com](mailto:lbombassei@gmail.com) P.E.C. luigi.bombasseidebona@geoppec.it

Terreno 10 Foglio n°52 mapp.le 345 : mq. 1680 x Euro 0,61 = Euro 1024,80

Terreno 11 Foglio n°62 mapp.le 76 : mq. 380 x Euro 0,54 = Euro 205,20

Sul terreno identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 675 insiste un fabbricato di dimensioni di 6,12x4,40 ml che come già notificato viene stimato a corpo in Euro 14.000,00.

- CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto e dai conteggi eseguiti :

1) il valore del fabbricato ad uso abitativo con autorimessa, corte di pertinenza più n°03 manufatti sito in Via Roveri n°06 , si ritiene congruo di dare un valore di Euro 77.150,00 + Euro 3.900,00 = Euro 81.050,00 , a questa cifra bisogna defalcare il costo della pratica catastale per n°03 manufatti computata in Euro 1.600,00 pertanto Euro 81.050,00- Euro 1.600,00 = **Euro 79.450,00**;

2) il terreno identificato catastalmente al Foglio n°58 mapp.le 675 ove insiste il fabbricato da accatastare, sito in Via Roveri n°06, si ritiene congruo di dare un valore di Euro 8.215,00 + Euro 14.000,00 = Euro 22.215,00 da cui defalcare il costo della pratica catastale per fabbricato computata in Euro 2.159,00 pertanto Euro 22.215,00- Euro 2.159,00 = **Euro 20.056,00**,

3) i terreni rimanenti (dal n°2 al n°11) si ritiene congruo di dare un valore di Euro (777,60+664,20+680,40+199,80+2067,00+1018,70+2342,40+451,40+1024,80+205,20)= **Euro 9.431,50.**

La valutazione dei beni al lordo delle spese è di Euro 81.050,00+ 22.215,00+9.431,50 = Euro 112.696,50 arrotondati **Euro 112.700,00**

Mentre la valutazione di tutti i beni al netto delle spese sopraindicate è : Euro 79.450,00 + 20.056,00 + 9.431,50 = Euro 108.937,50 arrotondati **Euro 108.950,00**

A tale cifra si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 15% in virtù della differenza della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili al fine di rendere comparabile, appetibile e competitivo l'acquisto, per cui :

€ 108.950,00 – (108.950,00 x 15%) = € 92.607,50 in cifra tonda € 92.600,00 (diconsinovantaduemilaseicento euro/00).

Il valore determinato rappresenta il più probabile valore delle unità immobiliari per intero nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano per cui :

**Prezzo base d'asta = € 92.600,00**

## **12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

I beni oggetto di pignoramento sono per la quota di ½ di proprietà del Sig. [REDACTED] (parte esecutata) e per la quota di ½ di proprietà della Sig.ra [REDACTED] pertanto la valutazione della quota tenendo conto delle spese da sostenere e il deprezzamento applicato e arrotondamenti vari è :

**€ 92.600,00 /2 = € 46.300,00 valore quota del**

Vista la conformazione dei beni ossia il fabbricato ad uso abitativo sviluppandosi su due piani è possibile dividerlo e per quanto attiene i terreni possono essere assegnati distintamente pertanto è possibile la comoda divisibilità e si propone una bozza di Progetto Divisionale (valutazione immobili per intero senza spese, deprezzamenti e arrotondamenti vari) :

## **ASSEGNO N°1**

DATI CATASTALI	DESCRIZIONE	SUPERFICE COMMERCIALE MQ.	VALORE UNITARIO DI MERCATO EURO/MQ.	VALORE DI STIMA EURO
Foglio n°58 mapp.le 471 sub 1-3 (piano primo)	Unità immobiliare uso abitativo sita al piano primo con ingresso comune	Mq. 98,89	Euro 500	Euro 49.445,00
Foglio n°58 mapp.le 471	Corte da frazionare (scale e parte a nord)	Mq. 188,66	Euro 0	Euro 0
Foglio n°58 mapp.le 471	Ingresso comune	Mq. 54,34	Euro 0	Euro 0



Foglio n°58 mapp.le 471	N°03 manufatti su corte a nord	A corpo	A corpo	Euro 3.900
Foglio n°58 Mapp.le 555	Terreno	Mq. 3840,00	Euro 0,61	Euro 2.342,40
Foglio n°52 Mapp.le 235	Terreno	Mq. 740,00	Euro 0,61	Euro 451,40
Foglio n°62 Mapp.le 76	Terreno	Mq. 380	Euro 0,54	Euro 205,20
<b>TOTALE</b>				<b>Euro 56.344,00</b>
<b>ARROTONDATI</b>				<b>Euro 56.350,00</b>

\* a questo Assegno n°01 è riservato un posto auto non coperto in prossimità di Via Roveri al Piano terra di mq. 17,36 come da art.12.1 del Regolamento Edilizio Comunale.(vedere proposta planimetrica di frazionamento e Allegato D)

## ASSEGNO N°2

DATI CATASTALI	DESCRIZIONE	SUPERFICE COMMERCIALE MQ.	VALORE UNITARIO DI MERCATO EURO/MQ.	VALORE DI STIMA EURO
Foglio n°58 mapp.le 471 sub 1-3 (piano primo)	Unità immobiliare uso abitativo sita al piano terra con ingresso comune	Mq.44,38	Euro 500	Euro 22.190,00
Foglio n°58 mapp.le 471	Corte da frazionare (corte a sud piano terra)	Mq. 36,93	Euro 0	Euro 0
Foglio n°58 mapp.le 471	Ingresso comune	Mq. 54,34	Euro 0	Euro 0
Foglio n°58 mapp.le 471 sub2	Autorimessa	Mq. 11,03	Euro 500	Euro 5.515,00
Foglio n°58 Mapp.le 675	Terreno	Mq. 3100	Euro 2,65	Euro 8.215,00

L'Esperto Stimatore Geom. Luigi Bombassei De Bona Via Dante n°7/9 32041 Auronzo di Cadore (BL) .IVA 01045650254  
Tel. fax 0435-400150 cell. 3273535507 e-mail: [lbombassei@gmail.com](mailto:lbombassei@gmail.com) P.E.C. luigi.bombasseidebona@geoppec.it



Foglio n°58 Mapp.le 675	Fabbricato insistente su questo terreno	A corpo	A corpo	Euro 14.000
Foglio n°58 Mapp.le 137	Terreno	Mq. 1440	Euro 0,54	Euro 777,60
Foglio n°58 Mapp.le 138	Terreno	Mq. 1230	Euro 0,54	Euro 664,20
Foglio n°58 Mapp.le 139	Terreno	Mq. 1260	Euro 0,54	Euro 680,40
Foglio n°58 Mapp.le 235	Terreno	Mq. 370	Euro 0,54	Euro 199,80
Foglio n°58 Mapp.le 500	Terreno	Mq. 780	Euro 2,65	Euro 2.067,00
Foglio n°58 Mapp.le 549	Terreno	Mq. 1670	Euro 0,61	Euro 1.018,70
Foglio n°52 Mapp.le 345	Terreno	Mq. 1680	Euro 0,61	Euro 1.024,80
			<b>TOTALE</b>	<b>Euro 56.352,50</b>
			<b>ARROTONDATI</b>	<b>Euro 56.350,00</b>

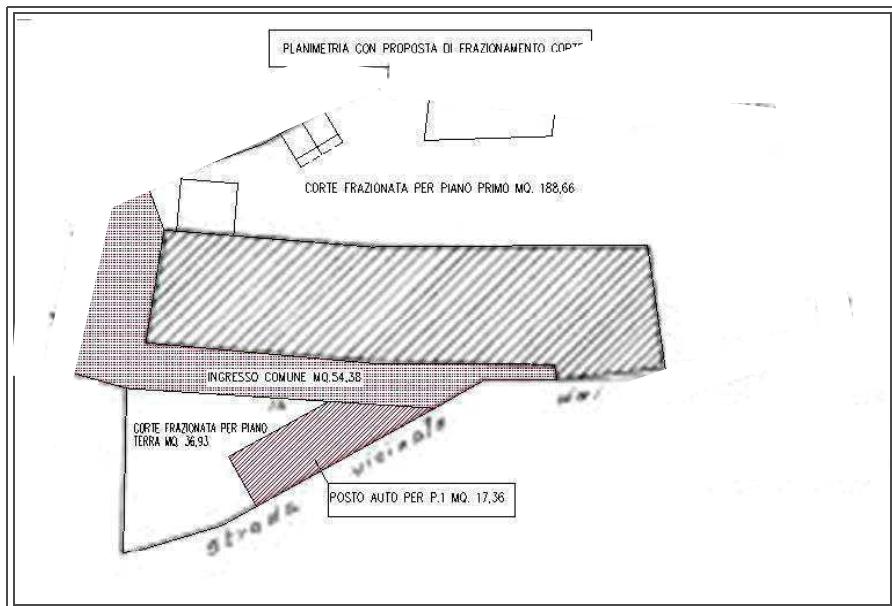
**Fra i due assegni vi è uno sbilanciamento di Euro 8,50 per cui si ritiene di arrotondare a Euro 56.350,00 .**

Si consideri comunque che vi sono dei costi da sostenere di cui :

- la regolarizzazione catastale dei n°03 manufatti di Euro 1.600 esclusi oneri di legge e il fabbricato di Euro 2.159 per un totale di Euro 3759,00 esclusi oneri di legge;
- il frazionamento della corte di pertinenza di Euro 500 (di cui compilazione pratica Euro 400 + diritti di Euro 100) e la variazione catastale per divisione in due unità del fabbricato di Euro 700 (di cui compilazione pratica Euro 500 + diritti di Euro 200) per un totale di Euro 1200 esclusi oneri di legge ;



- la pratica edilizia che al momento per la divisione in due unità rientra nella manutenzione straordinaria per cui è possibile fare anche la semplice C.I.L.A. che non ha costi per diritti di segreteria per cui c'è solamente la compilazione della pratica computata in Euro 600 esclusi oneri di legge.



### **13. ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Il Sig. [REDACTED] attualmente è residente in Via Crociera n°15 nel Comune di Arsiè (BL) dal 12/07/2015 e risulta alla data del 29/11/2017 dal Certificato di Stato Civile “libero” (vedere Allegato D).

La presente relazione di perizia con i relativi allegati viene depositata in modo telematico presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno .La stessa verrà inviata alle parti le quali avranno la possibilità di formulare osservazioni.

Quanto sopra l'Esperto Stimatore espone ad evasione dell'incarico conferitogli e dei quesiti posti

Aurozo di Cadore, 28 febbraio 2018

In fede

L'Esperto Stimatore

Geom.Luigi Bombassei De Bona

