



**TRIBUNALE DI BELLUNO**  
**UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 105/2017**

**G.E. dott. Fabio SANTORO**

**CUSTODE DIUDIZIARIO Istituto Vendite Giudiziarie di Belluno**

**ESPERTO ESTIMATORE: Per. Ind. ed. Germano Zanon**

***Promossa da: BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE s.p.a. sede in Bolzano***

***Via del Macello n. 55 cf. 00129730214***

**CONTRO:**

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



### *Situazione patrimoniale degli esecutati*

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

### *Documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c.*

Il creditore procedente ha provveduto a depositare in data 22.12.2017 la Certificazione Notarile resa dal dott. Giulia MESSINA VETRANO, notaio in Corleone, iscritta al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

La stessa dott. a Giulia MESSINA VETRANO, in data 26.01.2018 ha provveduto a depositare una prima integrazione alla Certificazione Notarile su menzionata, in data 02.02.2018 ha ulteriormente provveduto alla seconda integrazione alla predetta Certificazione Notarile.

Il verbale di Pignoramento Immobiliare è stato notificato agli esecutati, come sopra identificati, dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 04.10.2017, [REDACTED] [REDACTED] Detto verbale di pignoramento è stato trascritto a Belluno in data 13.10.2017 coi n. 11327 R.G. e n. 8837 R.P., a favore della BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. cf. 00129730214.

### *Nota di rinuncia parziale all'esecuzione*

In data 02.11.2017 L'avv. Valerio PILLER RONER, difensore di parte esecutante BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. deposita la richiesta di rinuncia all'esecuzione immobiliare dei seguenti immobili:

Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 512 sub. 8 cat, A/2 cl. 2 piano 1-S1, vani 6,5 R.C. €. 553,90,

Fg. 28 mapp. 512 sub. 16 cl 2 piano S1 mq. 14 R.C. €. 18,08

In quanto erroneamente indicati nell'istanza di Pignoramento, a tale comunicazione in data 06.11.2017 il G. E. dott. Fabio SANTORO dichiara l'estinzione del presente processo esecutivo limitatamente ai beni indicati:

Comune di Sedico Fg. 28 mapp. 512 sub. 8 e 16.



## **SCHEMA SINTETICA LOTTO N. 1**

**Diritto:** della piena proprietà a nome [REDACTED]

**Immobilie:** trattasi di un appartamento mansardato al piano secondo con autorimessa al piano S1, del condominio "Bacologico n. 1" in Via Val di Fontane della frazione di Mas di Sedico.

**Stato:** trattasi di una porzione di edificio posto su fabbricato oggetto di ristrutturazione ed ampliamento anno 2006, si dimostra in buon stato dal punto di vista strutturale che in ordine alle finiture.

### **Dati Catastali:**

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 893 sub. 18 cat. C/6 cl. 1 cons. Mq. 15 Sup. Cat. Mq. 18 R.C. €. 16,27;

Fg. 28 mapp. 893 sub. 35 cat. A/2 cl. 2 cons. V. 3 Sup. Cat. Mq. 59 R.C. €. 255,65;

**Differenze rispetto al pignoramento:** dagli atti di pignoramento c'è corrispondenza nei dati catastali;

### **Situazione Urbanistica/Edilizia:**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Sedico emerge la pratica edilizia del 27.07.2006 col Prot. n. 16189/x.x.v, il Responsabile Area Tecnica ha emesso il certificato di agibilità parziale ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, relativamente al fabbricato di cui sono parte, sito in loc. Mas del comune di Sedico e meglio censito col mapp. 893 del Fg. 28, ove tra le unità immobiliari che ivi risultano agibili compaiono i sub. 18, 19, 34 e 35, per tanto trattasi di unità agibili.

**Valore di stima:** € 81.500,00.=

**Valore di Mutuo** € 50.000,00.=

**Vendibilità.** Compatibilmente con l'attuale congiuntura economica e lo stato dei luoghi si può definire media.

**Pubblicità:** da praticare mediante annunci su siti internet oltre che su riviste nel settore;

**Occupazione:** i locali attualmente sono occupati dall'esecutato;

**Tipo di occupazione:** Residenziale;

**Oneri:** gli oneri condominiali sono quantificati sull'ordine di €. 600,00.= annui, con riscaldamento autonomo. Non si sono rilevate partite sospese o comunque non pagate.

**APE:** Trattando che non è stato possibile avere il codice del libretto Caldaia si produce l'APE non registrata alla Regione Veneto.

Alpago Lì 08.03.2019

## **SCHEMA SINTETICA LOTTO N. 2**

**Diritto:** della piena proprietà a nome [REDACTED]



**Immobilie:** trattasi di un appartamento mansardato al piano secondo con autorimessa al piano S1, del condominio "Bacologico n. 1" in Via Val di Fontane della frazione di Mas di Sedico.

**Stato:** trattasi di una porzione di edificio posto su fabbricato oggetto di ristrutturazione ed ampliamento anno 2006, si dimostra in buon stato dal punto di vista strutturale, oltre che in ordine alle finiture.

**Dati Catastali:**

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 893 sub. 19 cat. C/6 cl. 1 cons. Mq. 15 Sup. Cat. Mq. 18 R.C. €. 16,27;

Fg. 28 mapp. 893 sub. 34 cat. A/2 cl. 2 cons. V. 3 Sup. Cat. Mq. 59 R.C. €. 255,65;

**Differenze rispetto al pignoramento:** dagli atti di pignoramento c'è corrispondenza nei dati catastali;

**Situazione Urbanistica/Edilizia:**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Sedico emerge la pratica edilizia del 27.07.2006 col Prot. n. 16189, il Responsabile Area Tecnica ha emesso il certificato di agibilità parziale ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, relativamente al fabbricato di cui sono parte, sito in loc. Mas del comune di Sedico e meglio censito col mapp. 893 del Fg. 28, ove tra le unità immobiliari che ivi risultano agibili compaiono i sub. 18, 19, 34 e 35, per tanto trattasi di unità agibili.

**Valore di stima:** € 63.500,00.=

**Valore di Mutuo** € 40.000,00.=

**Vendibilità.** Compatibilmente con l'attuale congiuntura economica e lo stato dei luoghi si può definire media.

**Pubblicità:** da praticare mediante annunci su siti internet oltre che su riviste nel settore;

**Occupazione:** i locali ad uso residenziale al sub. 34, sono occupati dai Sig. ri [REDACTED] con contratto comodato Gratuito reg. a Belluno il 18.05.2018 al n. 548 Serie 3, mentre l'autorimessa al sub. 19 è occupata dall'esecutato;

**Tipo di occupazione:** Residenziale;

**Oneri:** gli oneri condominiali sono quantificati sull'ordine di €. 600,00.= annui, con riscaldamento autonomo. Non si sono rilevate partite sospese o comunque non pagate.

**APE:** Trattando che non è stato possibile avere il codice del libretto Caldaia si produce l'APE non registrata alla Regione Veneto.

Alpago Li 08.03.2019

**SCHEDE SINTETICA LOTTO N. 3**

**Diritto:** della piena proprietà a nome [REDACTED]

**Immobilie:** trattasi di un appartamento su piani primo e piano secondo, con ingresso scoperto esterno al piano terra, con corte propria all'altezza del piano primo, meglio censita coi sub. 17 e 20



(catastalmente aree urbane rispettivamente di mq. 320 e 20) in Piazza I° Maggio della frazione di Mas di Sedico.

**Stato:** trattasi di una porzione di edificio posto su fabbricato costruito nei primi anni 1980, successivamente, anche la porzione ad uso residenziale è stata oggetto di vari interventi tra cui quello di straordinaria manutenzione del piano primo in quanto il piano secondo già in precedenza realizzato come lo dimostra la pratica a sanatoria del 07.02.1992 con parere favorevole, ove la planimetria del piano secondo rispecchia la situazione di cui allo stato di fatto attuale. Il piano primo resta escluso da tale documento, per tanto si ritiene che le opere sanate non abbiano interessato il predetto piano primo.

In data 05.04.2000, con Prot. n. 7776 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 1999/0241, con la quale si autorizzava la realizzazione dell'abbaino sulla camera a ovest del piano secondo, che in realtà esiste quindi da ritenersi autorizzato.

Resta quindi da sanare l'intervento di manutenzione del piano primo, fermo restando che le condizioni degli immobili sono di buona qualità in ordine alle strutture che alle finiture. Ed è dotato di impianto autonomo.

**Dati Catastali:**

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 571 sub. 12 cat. A/2 cl. 1 cons. V. 8 sup. Cat. Mq. 173 R.C. €. 578,43;

Fg. 28 mapp. 571 sub. 17 area urbana di mq. 320 senza reddito

Fg. 28 mapp. 571 sub. 20 Area Urbana di mq. 28 senza reddito

**Differenze rispetto al pignoramento:** dagli atti di pignoramento c'è corrispondenza nei dati catastali;  
**Situazione Urbanistica/Edilizia:**

In ordine all'appartamento al sub. 12, si ritiene che si possa definire sanato e quindi autorizzato lo stato di fatto del piano secondo, mentre il piano primo, ancorché già con destinazione residenziale, la disposizione interna dei locali è stata realizzata senza provvedimento autorizzativo, per tanto è da ritenersi soggetta a sanatoria, magari a titolo gratuito in ordine agli oneri di cui agli art. 16 e 17 del DPR 380/01, ma soggetta ad oblazione per non aver presentato la comunicazione di inizio lavori (D.I.A.) per tanto trattasi di una pratica che si va a preventivare in complessivi €. 4.500,00.=,

**Valore di stima:** € 170.000,00.= (al netto degli oneri necessari alla sanatoria del piano primo)

**Valore di Mutuo** € 110.000,00.=

**Vendibilità.** Compatibilmente con l'attuale congiuntura economica e lo stato dei luoghi si può definire media.

**Pubblicità:** da praticare mediante annunci su siti internet oltre che su riviste nel settore;

**Occupazione:** attualmente è occupato dall'esecutato con i suoi famigliari.

**Tipo di occupazione:** Residenziale;

**Oneri:** non si tratta di unità immobiliare condominiale per tanto la gestione non è quantificabile in quanto gestito in economia diretta dagli abitanti



**APE:** Trattando che non è stato possibile avere il codice del libretto Caldaia si produce l'APE non registrata alla Regione Veneto.

Alpago Li 08.03.2019

### **SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 4**

**Diritto:** della proprietà indivisa per la quota di un mezzo a nome [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] la restante quota di un mezzo spetta al [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Immobilie:** trattasi di un negozio per la rivendita del pane, in Sedico - Piazza I° Maggio della frazione di Mas di Sedico.

**Stato:** trattasi di una porzione a ovest del piano terra dell'edificio in Fraz. Mas di Sedico, Piazza I° Maggio costruito nei primi anni 1980. Successivamente più volte oggetto d'interventi di vario genere, attualmente ha destinazione commerciale ed è in buone condizioni sia strutturali che di finiture, salvo una porzione (verso nord) che è in fase di ulteriori modifiche interne.

#### ***Dati Catastali:***

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fig. 28 mapp. 571 sub. 28 cat. C/1 cl. 6 cons. mq. 52 sup. Cat. Mq. 66 R.C. €. 765,39;

**Differenze rispetto al pignoramento:** dagli atti di pignoramento non c'è corrispondenza in quanto il verbale di pignoramento identifica il sub. 24 che poi viene soppresso ed in attualità ci sono, in luogo del sub. 24 i sub. 28, 29 e 30 a seguito della variazione catastale del 20.12.2017 Prot n. BL0122474 in atti dal 20.12.2017 Causale: FRAZIONAMENTO.

#### ***Situazione Urbanistica/Edilizia:***

Per quel che concerne i beni di cui ai lotti n. 4 e 5, che fanno riferimento ai locali meglio catastalmente distinti rispettivamente coi sub. 28, il primo e i sub. 29 e 30, il secondo, in precedenza tutti insieme identificati col sub. 24, come sopra descritto, dall'ufficio tecnico del comune di Sedico, emerge che in data 11.02.2012 rilascia dichiarazione di sanatoria su tutte le opere precedentemente realizzate, su detta porzione di immobile ex sub. 24, e, a detto documento, allega i grafici dei relativi locali, i quali sono in conformità allo stato di fatto. Praticamente rispecchiano la conformità fra i grafici medesimi e lo stato di fatto, per tanto tale parte dell'immobile è da ritenersi urbanisticamente autorizzato, ancorché non ci sia un certificato di agibilità successivo a quella data.

**Valore di stima: Arrotondato per difetto a e. 96.000,00.=**

**con precisazione che la quota spettante all'esecutato è pari ad un mezzo quindi €48.000.=**

**Valore di Mutuo € 63.000,00.= (quanto rispettivamente alla quota dell'esecutato € 31.000,00.)**





Per quel che concerne i beni di cui ai lotti n. 4 e 5, che fanno riferimento ai locali meglio catastalmente distinti rispettivamente coi sub. 28, il primo e i sub. 29 e 30, il secondo, in precedenza tutti insieme identificati col sub. 24, come sopra descritto, dall'ufficio tecnico del comune di Sedico, emerge che in data 11.02.2012 rilascia dichiarazione di sanatoria su tutte le opere precedentemente realizzate, su detta porzione di immobile ex sub. 24, e, a detto documento, allega i grafici dei relativi locali, i quali sono in conformità allo stato di fatto. Praticamente rispecchiano la conformità fra i grafici medesimi e lo stato di fatto, per tanto tale parte dell'immobile è da ritenersi urbanisticamente autorizzato, ancorché non ci sia un certificato di agibilità successivo a quella data.

**Valore di stima: Arrotondato per eccesso a €. 144.000,00.=**

**con precisazione che la quota spettante all'esecutato è pari ad un mezzo quindi €.72.000.=**

**Valore di Mutuo €. 95.000,00.= (quanto rispettivamente alla quota dell'esecutato €. 45.000,00.)**

**Vendibilità.** Compatibilmente con l'attuale congiuntura economica e lo stato dei luoghi si può definire media.

**Pubblicità:** da praticare mediante annunci su siti internet oltre che su riviste nel settore;

**Occupazione:** attualmente non è occupato da alcuna attività, semmai ci sono delle opere interne in corso di formazione, che insieme all'insalubrità dei locali ne determina la non agibilità

**Tipo di occupazione:** Laboratorio

**Oneri:** non si tratta di unità immobiliare condominiale per tanto la gestione non è quantificabile in quanto gestito in economia diretta dalla detentrica dei locali.

**APE:** Trattando che non è stato possibile avere il codice del libretto Caldaia si produce l'APE non registrata alla Regione Veneto.

Alpago Lì 08.03.2019

### **SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 6**

**Diritto:** della piena proprietà spetta per intero al Sig. [REDACTED]

**Immobilie:** trattasi di un negozio al piano terra con sottostante sotto negozio fra loro comunicanti con scala propria interne oltre che dalla scala, comune. Trattasi di unità immobiliare priva di disponibilità del posto macchina.

**Stato:** si tratta di locali al piano terra e primo sottostrada posti sulla zona nord- est del condominio "Tiziana" costruito negli anni 1984/1985. Successivamente non è più stato oggetto di opere salvo una compartimentazione interna con parete in legno provvisoria, non soggetta ad autorizzazione in quanto non ha modificato i parametri urbanistici del locale.

#### **Dati Catastali:**

N.C.E.U. Comune di Sedico





Fg. 28 mapp. 512 sub. 4 Cat. C/1 cl. 7 cons. mq. 73 sup. Cat. Mq. 50 R.C. €. 634,42;

**Differenze rispetto al pignoramento:** i dati catastali di identificazione sono conformi ai dati catastali identificativi in attualità.

**Situazione Urbanistica/Edilizia:**

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Sedico, emerge che l'intero edificio è stato realizzato con concessione edilizia n. 63/84 del 23.05.1984 Prot. n. 1044, e successive Concessioni edilizia in variante meglio identificate col n. 23/85 del 24.08.1985 Prot. N. 7955, e n. 184/1985 del 05.12.1985 Prot. n. 4683, il cui allegato grafico, in ordine all'unità immobiliare oggetto della presente, è conforme allo stato di fatto come lo sono anche le planimetrie catastali attualmente depositate al catasto. Per tanto si ritiene che l'unità immobiliare oggetto della presente goda di regolarità urbanistica.

**Valore di stima: Arrotondato per eccesso in €. 67.500,00.=**

**Valore di Mutuo €. 44.000,00.=**

**Vendibilità.** Compatibilmente con l'attuale congiuntura economica e lo stato dei luoghi si può definire media.

**Pubblicità:** da praticare mediante annunci su siti internet oltre che su riviste nel settore;

**Occupazione:** attualmente non è occupato da alcuna attività, salvo il piano primo sottostrada che viene utilizzato come locale di deposito dall'esecutato

**Tipo di occupazione:** Negozio

**Oneri:** Si tratta di unità immobiliare condominiale con un costo medio in ordine alla spese condominiali sull'ordine di e. 300,00 annue, e non ci sono partite relative in arretrato.

**APE:** si tratta di una unità immobiliare non allacciata e dotata di impianto di riscaldamento.

Alpago Lì 08.03.2019

**SCHEMA SINTETICA LOTTO N. 7**

**Diritto:** per la piena proprietà sulla quota indivisa pari a 1/6 spettante all'esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED] residente in Sedico Via Dino Buzzati n. 10; mentre i restanti 5/6 di piena proprietà spettano [REDACTED] (4/6) ed al [REDACTED] (1/6);

**Immobile:** trattasi di un appartamento al piano primo con cantina al piano terra ed ulteriore cantina al piano primo sottostrada, quindi autorimessa al piano terra.

Si rammenta che la corte scoperta comune al piano terra contraddistinta col mapp. 252 ha necessità di essere ampliata mediante l'accorpamento di una porzione di terreno attiguo contraddistinto col mapp. 412 (già porzione del mapp. 377), così identificato come da frazionamento catastale del 05.06.2019 Prot. n. 2019/29604 per la quota indivisa di piena proprietà pari a 1/6, la quale concorrerà a costituire i beni del presente lotto.



**Stato:** si tratta di un appartamento al piano primo con una cantina al piano terra ed una seconda cantina al piano primo sottostrada, oltre all'autorimessa al piano terra. L'immobile è stato edificato fra gli anni 1972 / 1975 le sue condizioni statiche sono buone e quelle in ordine alla finiture sono di media qualità

**Dati Catastali:**

N.C.E.U. Comune di Sospirolo

Fg. 50 mapp. 252 sub. 3 Cat. C/6 cl. 1 cons. me. 28 Sup. Cat. Mq. 28 R.C. €. 18,80

Fg. 50 mapp. 252 sub. 5 cat. A/2 Cons. V. 6,5 Sup. Cat. Mq. 134 R.C. €. 486,76

N.C.T. Comune di Sospirolo

Fg. 50 mapp. 412 di mq. 400 per la quota indivisa si 1/6

**Differenze rispetto al pignoramento:** i dati catastali di identificazione usati nel verbale di pignoramento sono conformi ai dati catastali identificativi in actualità, salvo la porzione di terreno al mapp. 412 (già porzione del mapp. 377) che così si identifica a seguito del frazionamento redatto ed approvato in data 05.06.2019 Prot. 2019/29604

**Situazione Urbanistica/Edilizia:** trattasi di un edificio eretto fra il 1972 e 1975, dichiarato abitabile

1 – Nulla osta per l'esecuzione Lavori Edili n. 14 del 1972 del 23.03.1972 intestata alla ditta: [REDACTED] e relativa alla costruzione del fabbricato ad uso abitazione identificato col mapp. 252 (già mapp. 41) del Fg. 50, comune di Sospirolo. Da cui l'abitabilità del 19.08.1975.

2 – Concessione Edilizia n. 23/86 Prot. n. 845 del 12.07.1986, relativa alla costruzione di un vano da destinare a cantina interrata da realizzare al piano primo sottostrada del medesimo fabbricato di cui al punto n. 1. Da cui l'abitabilità del 16.11.1989.

Ci sono comunque delle difformità al piano primo ove è stata realizzata una terrazza non in progetto, alcuni locali non rispecchiano lo stato di fatto delle planimetrie catastali. L'autorimessa al piano terra è stata oggetto di variazione in quanto ivi si è ricavato un servizio igienico non previsto nella documentazione rilevata all'ufficio tecnico del comune di Sospirolo. Di ciò si terrà conto dei relativi costi di adeguamento e sanatoria come espresso nella stima del lotto..

**Valore di stima: Arrotondato per eccesso in €. 124.000,00.=**

**Si rammenta che la quota spettante all'esecutato è pari ad 1/6 per cui il valore relativo è pari ad arrotondati €. 21.000,00.=**

**Valore di Mutuo €. 82.000,00.= relativamente alla quota di un sesto l'importo sarà di €. 13.000,00.=**

**Vendibilità.** Compatibilmente con l'attuale congiuntura economica e lo stato dei luoghi si può definire media.

**Pubblicità:** da praticare mediante annunci su siti internet oltre che su riviste nel settore;

**Occupazione:** attualmente è occupato dalla Sig. [REDACTED] ed il figlio [REDACTED] in qualità di comproprietari.



**Tipo di occupazione:** Residenziale

**Oneri:** Si tratta di unità immobiliare non in condominiale per la tanto le relative spese gestionali sono a carico dei residenti quindi non quantificabile.

**APE:** si produce APE sulla scorta dei dati raccolti in sopralluogo.

Alpago Lì 08.03.2019

### **SCHEMA SINTETICA LOTTO N. 8**

**Diritto:** per la piena proprietà sulla quota indivisa pari a 1/6 spettante all'executato Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] mentre i restanti 5/6 di piena proprietà spettano alla [REDACTED] (3/6) ed [REDACTED] (1/6);

**Immobilie:** trattasi di un appartamento al piano secondo con cantina al piano terra e autorimessa al piano terra.

Si rammenta che la corte scoperta comune al piano terra contraddistinta col mapp. 252 ha necessità di essere ampliata mediante l'accorpamento di una porzione di terreno attiguo contraddistinto col mapp. 412 (già porzione dell'ex mapp. 377), così identificato come da frazionamento catastale del 05.06.2019 Prot. n. 2019/29605 che per la quota di piena proprietà pari a 1/6 indiviso, concorrerà a costituire i beni del presente lotto.

**Stato:** si tratta di un appartamento al piano secondo con una cantina al piano terra, oltre all'autorimessa al piano terra. L'immobile è stato edificato fra gli anni 1972 / 1975 le sue condizioni statiche sono buone e quelle in ordine alla finiture sono di scarsa qualità

#### **Dati Catastali:**

N.C.E.U. Comune di Sospirolo

Fg. 50 mapp. 252 sub. 4 Cat. C/6 cl. 1 cons. me. 24 Sup. Cat. Mq. 24 R.C. €. 16,11;

Fg. 50 mapp. 252 sub. 6 cat. A/2 Cons. V. 6,5 Sup. Cat. Mq. 133 R.C. €. 486,76

N.C.T. Comune di Sospirolo

Fg. 50 mapp. 412 di mq. 400 per la quota indivisa si 1/6

**Differenze rispetto al pignoramento:** i dati catastali di identificazione usati nel verbale di pignoramento sono conformi ai dati catastali identificativi in attualità, salvo la porzione di terreno al mapp. 412 che così si identifica a seguito del frazionamento redatto ed approvato in data 05.06.2019 Prot.2019/29604 (già mapp. 377)

**Situazione Urbanistica/Edilizia:** trattasi di un edificio eretto fra il 1972 e 1975, dichiarato abitabile

1 – Nulla osta per l'esecuzione Lavori Edili n. 14 del 23.03.1972 intestata alla ditta: [REDACTED] [REDACTED] e relativa alla costruzione del fabbricato ad uso abitazione identificato col mapp. 252 (già mapp. 41) del Fg. 50, comune di Sospirolo. Da cui l'abitabilità del 19.08.1975.



2 – Concessione Edilizia n. 23/86 Prot. n. 845 del 12.07.1986, relativa alla costruzione di un vano da destinare a cantina interrata da realizzare al piano primo sottostrada del medesimo fabbricato di cui al punto n. 1. Da cui l'abitabilità del 16.11.1989.

Ci sono comunque delle difformità al piano secondo ove è stata realizzata una terrazza non in progetto, alcuni locali non rispecchiano lo stato di fatto delle planimetrie catastali. Di ciò si terrà conto dei relativi costi di adeguamento e sanatoria come espresso nella stima del lotto.

**Per cui il valore complessivo viene quantificato in complessivi €. 135,600,00.=**

**Si rammenta che la quota spettante all'esecutato è pari ad 1/6 per cui il valore relativo è pari ad arrotondati €. 22.600,00.=**

**Valore di Mutuo €. 88.000,00.= relativamente alla quota di un sesto l'importo sarà di €. 15.000,00.=**

**Vendibilità.** Compatibilmente con l'attuale congiuntura economica e lo stato dei luoghi si può definire media.

**Pubblicità:** da praticare mediante annunci su siti internet oltre che su riviste nel settore;

**Occupazione:** attualmente è libero da cose e persone

**Tipo di occupazione:** Residenziale

**Oneri:** Si tratta di unità immobiliare non in condominiale per la tanto le relative spese gestionali sono a carico dei comproprietari quindi non quantificabile.

**APE:** si produce APE sulla scorta dei dati raccolti in sopralluogo.

Alpago Lì 08.03.2019

### **SCHEDE SINTETICA LOTTO N. 9**

**Diritto:** per la piena proprietà sulla quota indivisa pari a 1/3 spettante all'esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] mentre i restanti 2/3 di piena proprietà spettano [REDACTED] (1/3) ed [REDACTED] (1/3);

**Immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno in area pianeggiante in zona agricola "Z.T.O. "E2" del vigente P.R.G. la cui coltura è prevalentemente a prato e in modesta percentuale a seminativo.

Si rammenta che in fase di formazione dei lotti si è previsto di staccare una porzione di mq. 400, (nella planimetria che si allega identificata col mapp. 377/b) al fine di ampliare la corte scoperta del mapp. 252, (ove insiste la casa ai lotti n. 7 e 8) al fine di rendere meglio agibile l'edificio al mapp. 252 con i mezzi meccanici nella gestione della corte scoperta comune

**Stato:** si tratta di un appezzamento di terreno a carattere pianeggiante con coltivazione in prevalenza a prato ed in modesta percentuale a seminativo.

#### **Dati Catastali:**

N.C.E.U. Comune di Sospirolo

Fg. 50 mapp. 311 seminativo cl. 3 are 15,80 R.D. €. 4,90 R.A. €. 4,08;



Fg. 50 mapp. 312 Seminativo cl. 3 are 04,60 R.D. €. 1,43 R.A. €. 1,19;

Fg. 50 mapp. 411 Seminati. Cl. 3 Ha. 1.05.10 R.D. €. 32,57 R.A. €. 27,14 (già porzione del mapp. 377)

**Differenze rispetto al pignoramento:** i dati catastali di identificazione usati nel verbale di pignoramento sono conformi ai dati catastali identificativi in attualità, salvo il variato identificativo del mapp. 411 (già identificato col mapp. 377), variato a seguito del frazionamento su menzionato ed approvato dall'Agenzia delle Entrate di Belluno in data 05.06.2019 col di Prot. n. 2019/29604

**Situazione Urbanistica/Edilizia:** trattasi di un terreno in zona agricola del vigente P.R.G. meglio classificata: Z.T.O. "E2".

**Arrotondato per eccesso in complessivi €. 31.500,00.=**

**In questo caso si precisa che la quota spettante all'esecutato è pari ad un terzo per cui il valore relativo è pari a 10.500,00.=**

**Valore di Mutuo €. 16.000,00.= relativamente alla quota di un sesto l'importo sarà di €. 5.000,00.=**

**Vendibilità.** Compatibilmente con l'attuale congiuntura economica e lo stato dei luoghi si può definire media.

**Pubblicità:** da praticare mediante annunci su siti internet oltre che su riviste nel settore;

**Occupazione:** attualmente è coltivato dai comproprietari

**Tipo di occupazione:** terreno agricolo

**Oneri:** i costi gestionali sono relativi alla coltura praticata

**APE:** non si rende necessaria la redazione dell'APE

Alpago Lì 08.03.2019

## **PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

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

#### **Con Identificazione dei Lotti**

**A – soggetto esecutato** [REDACTED]

#### **LOTTO N. 1**

Identificazione catastale:

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 893 sub. 18 cat. C/6 cl. 1 cons. Mq. 15 Sup. Cat. Mq. 18 R.C. €. 16,27;

Fg. 28 mapp. 893 sub. 35 cat. A/2 cl. 2 cons. V. 3 Sup. Cat. Mq. 59 R.C. €. 255,65;



Trattasi di un autorimessa al piano primo sottostrada e appartamento mansardato al piano secondo del condominio "Bacologico n. 1"

### **LOTTO N. 2**

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 893 sub. 19 cat. C/6 cl. 1 cons. Mq. 16 Sup. Cat. Mq. 17 R.C. €. 17,35;

Fg. 28 mapp. 893 sub. 34 cat. A/2 cl. 2 cons. V. 2,5 Sup. Cat. Mq. 55 R.C. €. 213,04;

Trattasi di un autorimessa al piano primo sottostrada e appartamento mansardato al piano secondo del condominio "Bacologico n. 1"

*Detti immobili sono collocati nel condominio denominato "Bacologico n. 1" in Sedico loc. Mas in via Val di Fontane.*

N.B. l'atto di pignoramento immobiliare riporta ulteriormente l'indicazione del seguente immobile:

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 893 sub. 18 cat. C/6 cl. 1 cons. Mq. 15 Sup. Cat. Mq. 18 R.C. €. 16,27;

Allo scopo si ritiene giusto interpretare che sia una situazione di doppia indicazione dello stesso immobile per tanto non produrrà effetti al fine della stima in oggetto

Detti immobili, di cui ai lotti n. 1 e 2, sono catastalmente intestati come di seguito riportato:

- [REDACTED] proprietario per 1/1

Intestazione così derivante dall'atto di provenienza del notaio CALCAGNO dott. Antonino di Belluno del 22.09.2006 Rep. 121529 registrato a Belluno come meglio di seguito riportato.

**B – soggetto esecutato** [REDACTED]

### **LOTTO N. 3**

Identificazione Catastale:

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 571 sub. 12 cat. A/2 cl. 1 cons. V. 8 sup. Cat. Mq. 173 R.C. €. 578,43;

Fg. 28 mapp. 571 sub. 17 area urbana di mq. 320 senza reddito

Fg. 28 mapp. 571 sub. 20 Area Urbana di mq. 28 senza reddito

Trattasi di un appartamento al piano primo, secondo e ingresso esclusivo scoperto al piano terra e corte scoperta identifica coi sub. 17 e 20 censita come "area urbana".

Intestazione catastale:

[REDACTED] proprietario per 1/1









\_\_\_\_\_ proprietaria per 4/6;

\_\_\_\_\_ proprietà per 1/6;

\_\_\_\_\_ proprietà per 1/6;

Al fine di attribuire una maggior disponibilità di superficie scoperta da utilizzare a corte, al presente lotto sarà allegata la quota di 1/6 indiviso sul nuovo mappale 412, (proveniente dall'originario mapp. 377) come da frazionamento del 05.06.2019 Prot. n. 2019/29604, con precisazione che la ditta attualmente iscritta al N.C.T. è la seguente:

\_\_\_\_\_ proprietaria per 1/3;

\_\_\_\_\_ proprietà per 1/3;

\_\_\_\_\_ proprietà per 1/3;

Trattasi di un autorimessa al piano terra ed un appartamento al piano secondo con cantina e ripostiglio al piano terra. oltre alla corte scoperta che comprende anche la quota di 1/6 indiviso del predetto mappale 412.

### **LOTTO N. 9**

N.C.T. Comune di Sospirolo

Fg. 50 mapp. 311 Seminativo cl. 3 are 15,80 R.D. €. 4,90 R.A. €. 4,08;

Fg. 50 mapp. 312 Seminativo cl.3 are 04,60 R.D. €. 1,43 R.A. €. 1,19;

Fg. 50 mapp. 411 Seminativo cl. 3 Ha. 1,05,10 R.D. €. 32,57 R.A. €. 27,14 (già mapp. 377);

Intestazione catastale

\_\_\_\_\_ proprietaria per 1/3;

\_\_\_\_\_ proprietà per 1/3;

\_\_\_\_\_ proprietà per 1/3;

*N.B. nell'atto di pignoramento si identifica, fra i beni soggetti al provvedimento, il mapp. 41 del Fg. 50, N.C.T. Comune di Sospirolo. In realtà trattasi di un mappale di Ha. 1.09.10 soppresso con tipo mappale del 20.03.2014 prot. n. BL0034703 in atti dal 20.03.2014 presentato il 20.03.2014 (n. 34703.1/2014) quindi ricaricato col mapp. 377, di pari superficie di Ha. 1.09.10.*



*Successivamente con frazionamento del 05.06.2019 Prot. n. 2019/2960, il predetto mappale è stato frazionato nei mapp. 411 di Ha. 1,05,10 e mapp. 412 di are 04,00. Ove il mapp. 411 concorre alla formazione del lotto n. 9, come sopra riportato, mentre il mapp. 412 viene utilizzato ad ampliare la corte del fabbricato al mapp. 252 per cui concorre alla formazione dei lotti n. 7 e 8 per la quota indivisa di 1/6 come sopra riportato.*

## **QUESITO N. 2: RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI**

Gli immobili oggetto della presente sono dislocati fra due comuni. Quelli relativi ai lotti n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 si trovano nella frazione denominata “Mas di Sedico”, mentre quelli ai lotti n. 7, 8 e 9 sono collocati nella località Gron del comune di Sospirolo. Fra loro praticamente distano solo di qualche chilometro, quindi si può affermare che nel contesto generale gravitano in una zona pressoché identica dal punto di vista geografico oltre che nel contesto “socioeconomico”, anche se comunque la frazione Mas gode di una maggior qualità di servizi atti al sostentamento della residenza.

La frazione “Mas”, si pone nella periferia nord-est del territorio comunale di Sedico. Essa è facilmente raggiungibile da Sedico, capoluogo comunale da cui dista di circa chilometri 5,00, come è altrettanto facilmente raggiungibile dalla città di Belluno, città capoluogo provinciale dalla quale dista di circa una decina di chilometri, tramite la statale “Agordina”. Detta località, sempre lungo la statale Agordine dista di una ventina di chilometri dalla frazione di Agordo, cittadina turistica oltre che luogo di particolare importanza dal punto di vista industriale data la presenza della Luxottica, insieme ad altre attività produttive e commerciali che si possono trovare sullo stesso territorio del comune di Sedico, come della vicina Belluno, d’intorni e l’Agordino, non solo per l’attività produttiva, ma anche per la sua valenza turistica in quanto oltre alla medesima Agordo ci sono i centri turistici, quali Alleghe, Arabba, Marmolada a quant’altro anche verso la regione di Trento-Bolzano.

Per tanto si evidenzia che la zona del “Mas” in particolare è prevalentemente a vocazione residenziale, anche se ci sono delle modeste aziende produttive e commerciali, ma data la sua posizione, come sopra riferito, si ritiene una zona ben servita sotto ogni aspetto logistico.

Quanto alla località Gron, che invece si trova sul territorio del comune di Sospirolo, data la vicinanza alla località “Mas”, si ritiene possa godere delle stesse attitudini della medesima, anche se geograficamente gli immobili oggetto della presente si trovano in un’area più prettamente del tipo Rurale, magari meno serviti anche se gli approvvigionamenti possono essere facilmente reperiti nel circondario.

Viste quindi le condizioni generali in cui si pongono le località in cui sono collocati i beni oggetto della presente perizia si provvede ora alla descrizione dei vari immobili secondo la loro precedente identificazione catastale, ma suddivisi per lotti:

### ***A – Beni immobili di proprietà dell’esecutato Sig. [REDACTED]***





**Prospetti est e sud (del condominio “Bacologico n. 1”, distinto con tonalità rossa) in cui si pongono i beni dei lotti n. 1 e n. 2 che si collocano nella zona mansardata**



**Prospetti nord e est del Cond. “Bacologico n. 1” in cui si pongono i beni dei lotti n. 1 e 2 che si collocano nella zona mansardata**



L'edificio è stato oggetto d'opere di ristrutturazione e ampliamento con Permesso di Costruire del 2004, come meglio si rileva dalla documentazione rintracciata nella pratica edilizia n. 226/2005. dell'Ufficio Tecnico del comune di Sedico.

Il medesimo ha strutture portanti in muratura ordinaria, solai in latero cemento, scale interne in c.a., la copertura ha capriate in legno con travatura orizzontale in legno, sovrastante tavolato in legno, strato coibente quindi manto in coppi di laterizio. Le condizioni sono in buon stato di conservazione data anche la recente realizzazione dell'intervento di ristrutturazione e ampliamento.

Quanto alla descrizione degli appartamenti che costituiscono i lotti n. 1 e n. 2 come sopra identificati, sono stati realizzati in un medesimo contesto, quindi caratterizzati dalle medesime finiture. Trattasi di due mansarde le cui zone giorno sono pavimentate in piastrelle di ceramica, come anche i servizi e le pareti verticali sia del servizio che della cucina. Le pavimentazioni delle camere sono in prefinito di legno. Gli impianti elettrici sono del tipo tradizionale ed in conformità alle normative. I serramenti interni ed esterni sono in legno, le finestre sono dotate di vetrocamera, così come anche i velux, i quali esternamente sono in alluminio. Quanto agli impianti di riscaldamento sono autonomi con propria caldaia a metano. Il gradi di finiture dei locali sono da ritenersi di buona qualità.

Si passa ora alla descrizione dei lotti relativi.

### ***Lotto n. 1***

Al piano primo sottostrada c'è un'autorimessa, catastalmente identificata col sub. 19, accessibile da una rampa comune, si evidenzia che questi locali sono costituiti da strutture in c.a., pavimentazione sempre in battuto di cemento, opportunamente levigate, coperture piane costituite dal solaio a piastra, il serramento d'ingresso è costituito da un portoncino basculante in lamiera stampata con movimentazione manuale, il tutto comunque è visibile anche dalla documentazione fotografica che si produce di seguito.

La superficie di pavimento è pari a mq. 16,00.



Foto autorimessa al sub. 19

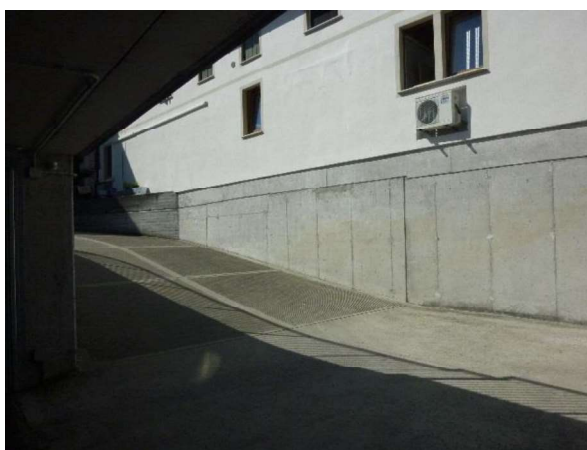


Foto della rampa comune di accesso alle autorimesse

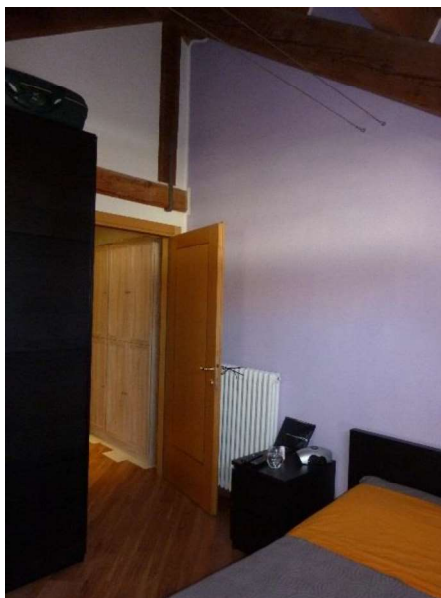
Al piano secondo c'è un modesto appartamento mansardato, le cui caratteristiche meglio sono state già descritte nel paragrafo che precede. Catastalmente si distingue col sub. 34, e si compone di un locale ad uso ingresso e cucina da mq. 20,50, un modesto servizio centrale da mq. 4,40 ed una



camera da mq. 15,20, il tutto come meglio si potrà rilevare dalla planimetria catastale che si allega sotto la lettera A-A1, oltre che dalla documentazione fotografica riportata di seguito



Particolare interno del locale a giorno



Particolare interno: Camera



Particolare interno: Servizio

### ***Lotto n. 2***

Anche per questo lotto al piano primo sottostrada c'è un'autorimessa, che catastalmente si identifica col sub. 18, la quale è accessibile dalla menzionata rampa comune, attigua sul lato nord-ovest al garage contraddistinto col sub. 19 di cui al precedente lotto n. 1.

Le caratteristiche costruttive e le relative finiture sono le medesime, il tutto comunque è visibile anche dalla documentazione fotografica che si produce di seguito.

La superficie di pavimento è pari a mq. 14,50.





Autorimessa contraddistinta col sub. 18

Ingresso comune alle autorimesse

Sempre al piano secondo, attigui sul lato ovest al su descritto sub. 34, di cui al lotto n. 1, c'è l'appartamento mansardato che insieme all'autorimessa su descritta al sub. 18, costituisce questo lotto n. 2. Trattasi di un modesto appartamento, identificato col sub. 35 che si compone di una zona ingresso con cucina pranzo di mq. 20, il servizio igienico nella zona centrale di mq. 6,30, quindi la camera avente una superficie di pavimento pari a mq. 17,30.

Il tutto come meglio si potrà rilevare dalla planimetria catastale che si allega sotto la lettera B-B1, oltre che dalla documentazione fotografica riportata di seguito. Quanto alla sua descrizione si fa riferimento a quanto già descritto nel paragrafo che precede.



Particolare interno zona giorno



particolare interno camera





Particolare interno servizio igienico

***B – Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]***

***Foto esterne dell'edificio meglio descritto al***

***Lotto n. 3***



## Prospetto sud della porzione di fabbricato al mapp. 571 contraddistinta col sub.12



## Prospetto nord del medesimo fabbricato di cui alla foto che precede Con vista sui sub. 17 e 20 del medesimo lotto e mappale

L'edificio che costituisce questo lotto, si colloca sulla periferia nord della frazione di "Mas di Sedico", e confina sul lato ovest con la strada statale Agordina. La porzione che costituisce il lotto n. 3 è relativa è costituito dall'abitazione dell'esecutato e si pone sulla zona est del fabbricato stesso ai piani primo e secondo, mentre il piano terra è occupato da locali che saranno poi meglio descritti nei lotti 4 e 5 di seguito riportati.

La costruzione dell'intero edificio risale ai primi anni 1980, successivamente il medesimo è stato oggetto di svariati interventi, siano essi di ristrutturazione che di ampliamento. Per tanto le sue condizioni strutturali e di finitura si presentano in buon stato e di buona qualità.

Quanto alla dislocazione dei locali e alla determinazione dell'unità immobiliare in oggetto si fa espresso riferimento alla planimetria catastale che si allega sotto la lettera "C".

Le sue strutture sono in muratura ordinaria in laterizio, solai in latero cemento, al piano primo c'è la zona giorno ed al piano secondo c'è la zona notte che è mansardata. Nella zona centrale della pianta c'è la scala in legno di comunicazione fra i due piani.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica per i locali a giorno oltre che per i servizi, come, lo sono anche per i rivestimenti della cucina e dei servizi medesimi. Per i locali a notte ed il corridoio del piano primo sono in legno.

L'impianto elettrico è di recedente formazione e si ritiene sia a norma, mentre l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano.





La disposizione interna dei locali è la seguente:

- Ingresso dalla scala scoperta al piano terra sull'angolo nord-ovest che conduce alla corte scoperta di cui ai sub 17 (area urbana di mq. 320) e 20 (area urbana di mq. 28) del piano primo, attraverso alla quale si raggiunge la porta d'accesso dell'appartamento



Vista da ovest della corte esterna d'ingresso



Vista da est della medesima

- Accesso costituito da un locale della superficie di pavimento pari a mq. 6,25, dal quale entrando a sinistra c'è un servizio da mq. 3,00 (senza areazione da finestre che diano sull'esterno), di fronte al quale c'è un ripostiglio di mq. 2,25 dotato di finestre sullo scoperto. Vedi foto:



Vista del Corridoio d'ingresso



Vista del Servizio interno senza finestre

Si accede poi alla zona pranzo, della superficie di mq. 16,24, a ovest della quale c'è il soggiorno di mq. 16,40 e a est della medesima zona pranzo c'è la cucina di mq. 11,70;





Vista del locale con destinazione a Pranzo



Vista del Locale con destinazione a soggiorno



Vista del locale con destinazione a cucina

Sulla zona a sud dei locali sopra menzionati c'è un'ampia terrazza coperta dallo sporto della copertura di mq. 14,



Particolare della Terrazza esterna lato sud.

Nella zona centrale della pianta c'è la scala in legno di collegamento fra il piano terra e primo che si evidenzia con la foto che si riporta





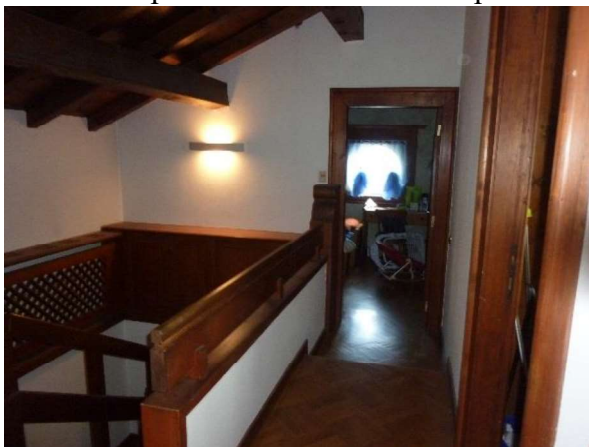
Particolare della scala interna

Al piano primo di fronte all'arrivo della scala c'è un servizio igienico con annesso ripostiglio, avente una superficie di pavimento pari a mq. 9,85, come si evidenzia dalla foto che si inserisce



Particolare del bagno al piano primo;

C'è poi un corridoio centrale parallelo alla scala della superficie di mq. 8,10



Particolare corridoio notte al piano primo

Da ovest verso est sulla zona a sud dell'edificio al piano primo ci sono tre camere mansardate rispettivamente di mq. 21,84, mq. 10,75 e mq. 13,10. Con precisazione che la camera a ovest è dotata di un locale attiguo con destinazione a guardaroba.





Camera lato ovest



Camera zona centrale



Camera lato est.

**Lotto n. 4**



**Vista dei prospetti ovest e sud (angolo fra la via Dolomiti e la Piazza I° Maggio)  
Del fabbricato principale**



Sempre sul fabbricato al mapp. 571 del Fg. 28 del comune di Sedico ci sono altre unità immobiliari con destinazione a negozio e laboratorio, poste al piano terra, in pratica trattasi di un'attività da Fornaio – Pasticciere, ove l'esecutato è proprietario sull'immobile per la quota di un mezzo indiviso.

La porzione che costituirà il presente lotto si pone sulla zona ovest del fabbricato stesso, in pratica quella che confina con la strada statale "Agordina". Quindi ad angolo fra la Piazza I° Maggio e la Via Dolomiti. Trattasi in ogni caso della porzione in cui si esercita un'attività commerciale che è quella relativa alla vendita dei prodotti.

Quanto alla situazione del fabbricato, si presenta in buon stato di conservazione in ordine alle strutture, ed in buon ordine anche relativamente alle finiture, tutto ciò evidentemente riferito alla porzione identificata col sub. 28.

I locali relativi sono piastrellati con piastrelle della tipologia anni 1960 circa, i serramenti sono metallici sia internamente che esternamente, quelli interni sono di recente formazione, ritenendo che i medesimi siano stati adeguati alle vigenti normative di prevenzione incendi.

In ordine alla distribuzione interna si rammenta che fra il sub. 28, quale oggetto del presente lotto n. 4, e i sub. 29 e 30, che saranno oggetto del successivi lotto n. 5, c'è una fascia di fabbricato costituita da un corridoio, vano scala, centrale termica e anti centrale termica, il tutto identificato col sub. 22 e classificato B. C. N. C. = comune ai sub. 18, 19, 28, 29 (Ingresso Corridoio – anti C.T. – C.T. e Rip.)

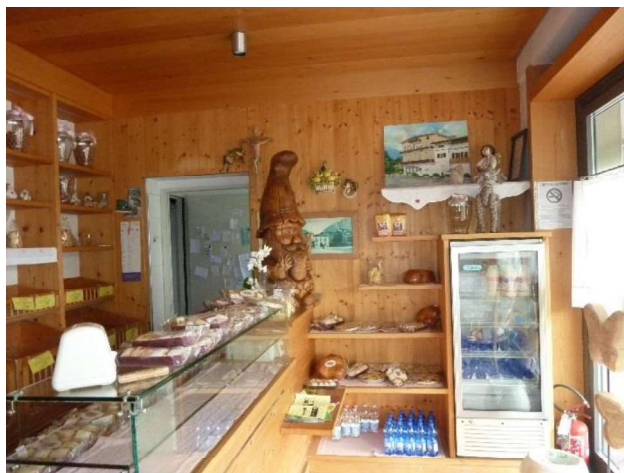
Tale porzione di immobile non sarà oggetto di valutazione a se, ma il suo valore sarà compreso pro quota nei valori delle unità immobiliari a cui è comune.

La dislocazione degli spazi del sub. 28 saranno quindi così definiti:

- Zona sud: punto vendita della superficie di mq. 19,06, vedi foto



**Vista da Est verso ovest del locale**



**Vista da Ovest verso est del medesimo locale**



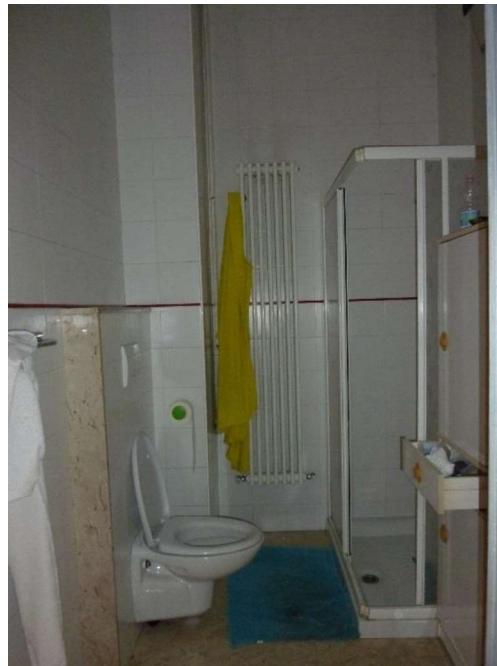
Sulla zona centrale c'è un laboratorio, secondo le indicazioni della planimetria catastale che si allega sotto la lettera "D", dalla quale si rileva una superficie di pavimento pari a mq. 23,26, mentre in fase di sopralluogo è emerso che quel locale è oggetto di modifiche interne, in quanto nell'area centrale, in direzione sud-nord è in corso la costruzione di una tramezza in cartongesso,



vista del "laboratorio"

Più a nord, c'è un ingresso, un corridoio disimpegno e dei servizi igienici per una superficie di pavimento complessiva pari a mq. 12,64.

Vedi foto relative:



Particolare corridoio interno



Particolare servizio igienico

Particolare ingresso

*Lotto n. 5*



## Vista del fabbricato su prospetto sud

Sempre al piano terra del fabbricato al mapp. 571, come meglio descritto anche al precedente lotto n. 4, ci sono altri locali, il cui esecutato è comproprietario indiviso per la quota di un mezzo, trattasi di locali con destinazione a laboratorio, tant'è che catastalmente sono classificati con Cat. C/3.

In fase di sopralluogo non si è riscontrata la presenza di alcuna attività in quanto, come si rileva anche dalla documentazione fotografica che si riporta, si può constatare che trattasi di locali pressoché in stato di abbandono e comunque non igienicamente adatti a qualsivoglia attività di laboratorio previa realizzazione di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Dalle planimetrie catastali, previa verifica di riscontro, si è determinata la superficie di tali locali come di seguito descritto:

- Locali contraddistinti col sub. 29 per una superficie complessiva pari a mq. 73,84; di cui alla planimetria catastale che si allega sotto la lettera "E";
- Locali contraddistinti col sub. 30 per una superficie complessiva pari a mq. 109,42; di cui alla planimetria catastale che si allega sotto la lettera "E1".

Al fine di una dimostrazione dello stato dei luoghi si riporta la seguente documentazione fotografica:



Parete nord del sub. 29



Particolare interno zona sud-ovest sub. 29



Particolare interno zona nord-est sub. 30  
– centrale termica



ex locale ad uso laboratorio al sub. 30







Ex locale ad uso laboratorio al sub. 30



Ex locale ad uso laboratorio al sub. 30

Da quanto sopra descritto nonché da quanto si può apprendere dalla riportata documentazione fotografica, si ritiene equo affermare che i locali di cui ai sub. 29 e 30 non sono salubri o comunque da ritenere in corso di sistemazione, per tanto non sono in sicurezza al punto da intraprendere qualsiasi attività, fermo restando che le strutture sono di ritenere di buona qualità.

### ***C – Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]***

Tra i beni oggetto di pignoramento ci sono anche quelli intestati al Sig. [REDACTED] che parte sono collocati in comune di Sedico, loc. Mas, e parte in comune di Sospirolo loc. Gron, il tutto come meglio di seguito descritto:

#### **Lotto n. 6**



Vista est del fabbricato al mapp. 512 del Fg. 28 in comune di Sedico



L'edificio in cui al piano terra si pone l'unità immobiliare con destinazione a negozio e oggetto di stima è collocato in Via Dino BUZZATI della frazione Mas di Sedico e meglio si distingue al mapp. 512 del Fg. 28 col sub. 4.

Trattasi di un edificio costruito negli anni 1984/1985 dalla ditta "██████████" con sede in Belluno, successivamente acquistato dai coniugi ██████████ con atto del notaio Palumbo di Sedico in data 19.10.1993 Rep. 45634, poi con altro atto di permuta del notaio Palumbo, di Sedico, del 18.07.2013 Rep. 34318, il Sig. ██████████ è diventato unico proprietario in regime di separazione dei beni.

L'edificio è stato costruito con strutture portanti verticali in c.a., sporti, sbalzi e scale interne sempre in c.a.; i solai e la copertura sono in strutture miste laterizio e c.a.. Le sue condizioni strutturali e di conservazione in senso generale si dimostrano in buon stato.

La porzione di quel fabbricato, che qui è oggetto di stima, riguarda un negozio al piano terra, con sottostante sotto negozio, raggiungibile da una scala in c.a. interna all'unità immobiliare medesima, il tutto meglio catastalmente identificato con il sub. 4 del mapp 512 Fg. 28 del comune di Sedico e gode del diritto alla corte comune, al corridoio e alla scala interna di cui al sub. 1 del medesimo mappale

Il negozio al piano terra, si compone di un unico vano, compresa la scala di accesso al piano sottostante, ed ha una superficie interna complessiva di mq. 25,00. Esso gode di ampie vetrate sui lati est e nord, le altre pareti sono in aderenza ad altre unità immobiliari del medesimo edificio. I serramenti esterni sono in alluminio e vetrocamera, internamente la porta è in legno, non c'è impianto di riscaldamento, per il quale si sopperisce con una autonoma stufetta elettrica, il pavimento è in legno del tipo prefinito, il tutto come meglio si rileva dalle foto che si riportano:



Vista zona a nord del negozio



Vista zona sud del negozio

Al sottostante piano primo sotto strada c'è il sotto negozio, raggiungibile dalla scala interna in c.a., il medesimo occupa complessivamente una superficie interna di mq. 30,00, ivi compresa la scala interna e un modesto locale ad uso w.c. con altro modesto locale ad uso a. w. c. E' da precisare che



detto locale è accessibile anche dalla scala interna su menzionata, come anche dalla scala comune del condominio meglio identificata col sub. 1.

Internamente, originariamente era costituito da un unico vano ora diviso in due locali da un a tramezza in legno da ritenere provvisoria, quindi non si ritiene sia un opera abusiva e nemmeno meritevole di variazioni catastali. Detti locali non presentano particolari finiture salvo pavimenti in piastrelle di ceramica anni '80, così come lo sono per il pavimento ed il rivestimento dei servizi. Le porte interne sono in legno, quella di accesso dal vano scala comune è in alluminio. Tutto ciò meglio si può vedere dalla planimetria catastale che si allega sotto la Lette "F" oltre dalla documentazione fotografica che si riporta.



Particolare interno sotto negozio



Particolare interno servizi posti nel sotto negozio

**FABBRICATO IN COMUNE DI SOSPIROLO loc. GRON, MEGLIO CENSITO AL MAPP. 252  
DEL Fg. 50 in comproprietà anche del Sig. [REDACTED]**





**Vista dei lati nord e est del fabbricato al mapp. 252 comune di Sospirolo**

L'edificio oggetto della presente consiste in un unico immobile con due autorimesse e cantine al piano terra e primo sottostrada, due appartamenti uno al piano primo ed un al piano secondo.

La sua costruzione risale agli anni 1972/1975 ha strutture portanti verticali in muratura di mattoni di laterizio, i solai sono in latero cemento, così come la copertura che ha falde costituite da solai in latero cemento con sovrastante manto di copertura in guaina bituminosa. Gli sbalzi e le scale interne sono in c.a. come lo sono le murature del vano a cantina posto al piano primo sottostrada sulla zona ove si trova la scala interna.

Per l'intero edificio i serramenti interni ed esterni sono in legno, quelli esterni sono del tipo a doppio vetro con persiane.

I pavimenti ed i rivestimenti per i locali a giorno ed i servizi sono in piastrelle di ceramica, della tipica tipologia degli anni relativi alla costruzione dell'immobile, quelli delle camere sono in parquet in legno. Come visibile dalle documentazione fotografica che si inserisce, i parapetti delle terrazze sono tutti in ferro con forme e tipologia lineari senza particolarità.

Le pavimentazioni delle autorimesse sono in battuto di cemento e sono dotate di serramenti metallici.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia al piano terra avente accesso indipendente sul lato nord.

Le condizioni generali e statiche dell'immobile si presentano di buona qualità fermo restando che nell'insieme dimostra comunque il suo grado di vetustà in quanto non si evidenziano interventi anche di ordinaria manutenzione che siano di recente formazione.

Come meglio si rileva dalla allegata planimetria alla lettera "I", la corte del mapp. 252 è di modeste dimensioni, attualmente ciò non è un problema in quanto la ditta è costituita da più soggetti che insieme usano gli immobili in parola.

Con la presente perizia si provvede alla formazione dei lotti che questo gruppo di immobili andranno a costituire i lotti n. 7 e n. 8, per quanto concerne il fabbricato qui in riferimento, oltre al



lotto n. 9 per il terreno che si colloca sulla zona nord-ovest del medesimo, ritenendo commercialmente una suddivisione più vantaggiosa.

Resta, però il fatto che il mapp. 252, come su riferito, è di modeste dimensioni nella sua superficie e ciò limita la disponibilità della corte scoperta, ponendo dei limiti anche sull'accesso, soprattutto quello carraio lato nord, alle abitazioni di cui ai predetti lotti n. 7 e 8. A tal fine si è ritenuto opportuno staccare una porzione di mq. 400,00 sulla parte sud-est dell'originario mapp. 377 (ora mapp. i 411 e 412) ove detta porzione di terreno si identifica col mapp. 412, a seguito del frazionamento catastale approvato dall'Agenzia delle Entrate di Belluno in data 05.06.2019 col Prot. n. 2019/29604. Ciò, al fine di accorparla e quindi utilizzarla quale ampliamento della corte scoperta a quella già esistente al predetto mapp. 252, per tanto il mapp. 412 sarà inserito nella formazione dei menzionati lotti n. 7 e 8 con le quote spettanti all'esecutato per 1/6 ad ogni lotto, fermo restando che al medesimo esecutato aspetta, sul predetto mappale 412 (già mapp. 377) la quota indivisa di 1/3.

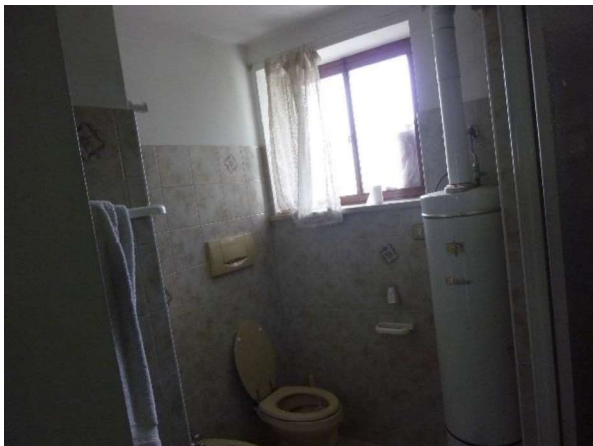
Sul prospetto ovest dell'edificio oggetto di stima si evidenzia una difformità rispetto alle planimetrie catastali, oltre che ai grafici di progetto allegati alla pratica edilizia relativa alla licenza di costruzione. Infatti sia al piano primo che al piano secondo c'è una terrazza che occupa buona parte del prospetto ovest, opera soggette a sanatoria come meglio si descriverà al quesito n. 6.

#### ***Lotto n. 7***

La porzione di immobile che costituisce questo lotto è comprensiva dell'autorimessa al piano terra meglio contraddistinta col sub. 3, avente una superficie di pavimento pari a mq. 27,00 al quale si accede direttamente dalla corte comune, con accesso carrabile sul lato sud. Internamente è accessibile anche dalla scala comune interna. Dal rilievo effettuato in fase di sopralluogo si è notato una difformità rispetto alle planimetrie catastali, infatti sulla zona nord del medesimo locale è stato ricavato un servizio igienico della superficie di mq. 6,00, per tanto l'autorimessa è rimasta con una superficie di pavimento pari a mq. 21. Trattasi di un intervento relativo ad opere interne e libere, per tanto si renderà necessario provvedere ad una richiesta di sanatoria con relativa variazione catastale, una pratica che si stima abbia un costo, da detrarre al valore dell'immobile, pari a €. 2.500,00.=

Per una maggior indicazione dei locali si allegano le seguenti fotografie:





Vista interna del w.c. di nuova edificazione



Vista interna dei locali da sanare al piano terra sub. 3



Vista interna zona nord dell'autorimessa al sub. 3

Alla costituzione del presente lotto n. 7 partecipa anche l'appartamento al piano primo con cantina al piano terra e la seconda cantina al piano primo sottostrada il tutto meglio identificato col sub. 5, rilevabile anche dalle planimetrie catastali che si allegano sotto le lettere "G" e "G1",

Tenuto conto che la descrizione del fabbricato e delle caratteristiche sulle finiture dei locali è stata sopra espressa, si provvede ora alla descrizione della dislocazione dei locali mediante documentazione fotografica che seguente;

Zona ovest due camere della superficie di pavimento rispettivamente da mq. 15,60 e 16,00 con frapposto ripostiglio da mq. 4,76,

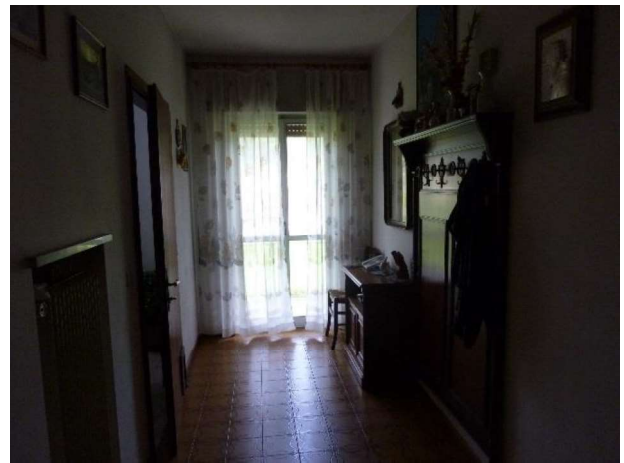




Camere con pavimento da mq. 16,00    Seconda camera con pavimento da mq. 15,60



Corridoio ingresso da mq. 9,92



Corridoio notte da mq. 4,76





w.c. bagno da mq. 7,20



Vano con destinazione a Pranzo da mq. 16,00 attiguo alla cucina da mq. 10,00



Locale con destinazione a soggiorno da mq. 12,40 sui lati est e sud ci sono due terrazze scoperte della complessiva superficie di mq. 9,40. Al piano terra c'è una cantina da mq. 8



Cantina al piano terra da mq. 8,00



Cantina al piano primo sottostrada da mq. 13,00





Al fine di dare una più chiara situazione in ordine alla disposizione dei locali si allega planimetria catastale sotto la lettera "G1".

Si precisa che l'esecutato gode del diritto della piena proprietà per la quota indivisa di 1/6.

Da quanto sopra descritto, alla formazione del presente lotto concorrerà anche la quota di 1/6 indiviso, spettante all'esecutato sulla porzione di terreno contraddistinta col mapp. 412, ivi identificata con frazionamento del 05.06.2019 prot. n. 2019/29604. Così posta in ampliamento alla corte scoperta di cui al mapp. 252.

Il descritto appartamento al piano primo tutt'ora è abitato dalla Sig. Ra [REDACTED] nata a Belluno il 07.10.1929 ed ivi residente, la quale è comproprietaria dell'immobile per la quota indivisa di 4/6 della piena proprietà. Il medesimo, dal confronto con le planimetrie catastali, dimostra delle difformità, per tanto si renderà necessario provvedere alla variazione catastale per la quale si prevede un costo, da detrarre al valore dell'assegno relativo, per un importo di €. 1.300,00.=

### ***Lotto n. 8***

Il presente lotto identifica altre due unità immobiliari poste sempre nel fabbricato in comune di Sospirolo che meglio si identificano coi sub. 4 autorimessa al piano terra e sub. 6 appartamento al piano secondo con cantina e ripostiglio al piano terra. Il tutto meglio evidenziato nelle allegate planimetrie catastali che si allegano sotto la lettera "H" e "H1".

Quanto alle condizioni in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente si fa riferimento a quanto già descritto al paragrafo che precede. L'autorimessa al sub. 4 si pone sull'angolo sud-est della pianta del fabbricato ed è costituita da unico vano da mq. 27, allo scopo si allegano le foto relative:



Vista della zona est del sub. 4



Vista della zona Nord del sub. 4 ù

Quanto alla dislocazione dei locali dell'appartamento, si descrivono con l'ausilio della documentazione fotografica come di seguito riportato.





Ingresso dal vano scala di mq. 12,00



Parte del corridoio centrale mq. 14,50



Sala da pranzo con terrazza scoperta da mq. 5,25 Più mq. 4,80 di terrazza



Cucina da mq. 10,00.=





Camera con terrazza scoperta di mq. 16,00  
Più mq. 4,80 di terrazza



Parte del corridoio centrale sona sud



Camera a sud-ovest di mq. 16,00



Servizio igienico da mq. 7,60



Soggiorno di mq. 12,80 con terrazza scoperta



Cantina al piano terra da mq. 16,10





Ripostiglio da mq. 4,00

Si precisa che l'esecutato gode del diritto della piena proprietà per la quota indivisa di 1/6.

Da quanto sopra descritto, alla formazione del presente lotto concorrerà anche la quota di 1/6 indiviso, spettante all'esecutato sulla porzione di terreno contraddistinta col mapp. 412 ivi identificata con frazionamento del 05.06.2019 prot. n. 2019/29604. Così posta in ampliamento alla corte scoperta di cui al mapp. 252.

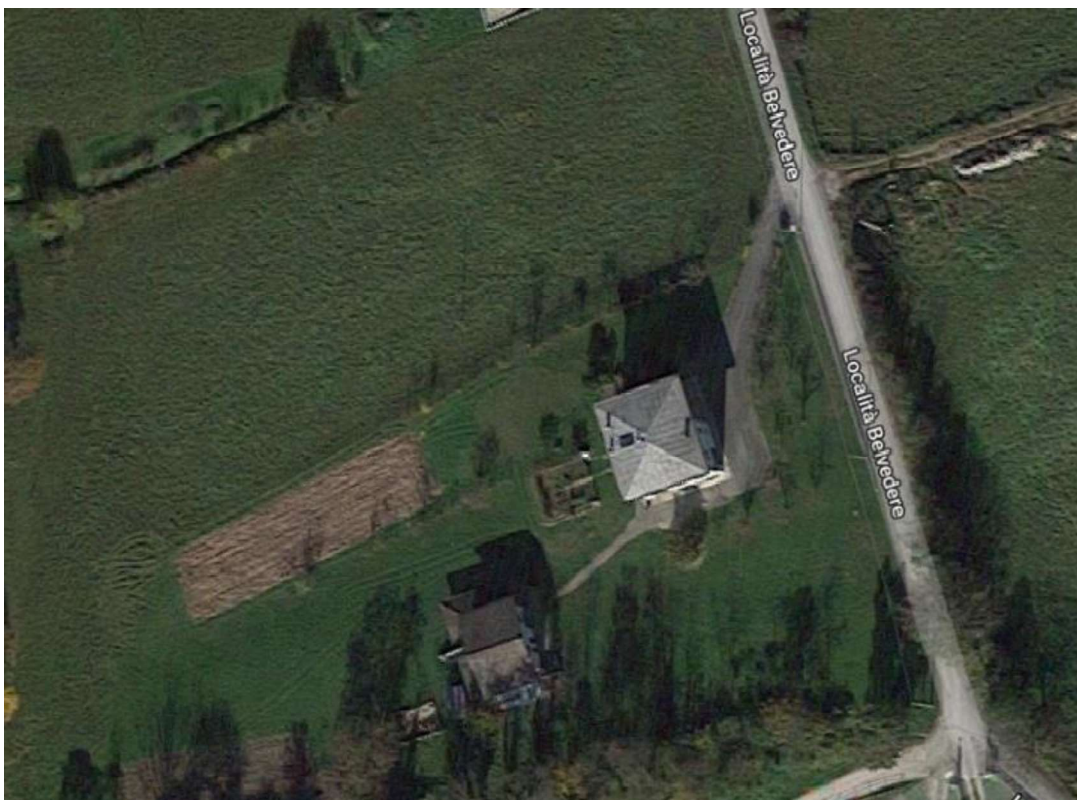
L'appartamento al piano secondo, come sopra descritto è libero da persone e arredi, ma dal confronto con le planimetrie catastali dimostra delle difformità, per tanto si renderà necessario provvedere alla variazione catastale per la quale si prevede un costo, da detrarre dal valore dell'assegno relativo per un importo di €. 1.300,00.=

### ***Lotto n. 9***

In fine alla formazione del presente lotto concorreranno degli appezzamenti di terreno fra loro attigui, come meglio si rileva dall'estratto di mappa che si allega sotto la lettera "I", comunque meglio identificato coi mapp. 311, 312 e 377 per una complessiva superficie catastale pari a mq. 12.950,00.

Trattasi di terreni adiacenti sul lato nord-ovest al fabbricato ad uso abitazione come sopra descritto ed identificato col mapp. 252, e comunque come visibili anche dall'ortofoto che ivi si allega, ove si evidenzia in rosso il suo perimetro:





Come si vede la corografia dei medesimi si presenta a carattere pianeggiante, la coltura prevalente è a prato, con una modesta quantità a seminativo. Dal punto di vista idrogeologico, in linea di massima presenta delle discrete qualità, quanto meno non si notano fenomeni in atto o di possibile attivazione.

Dal punto di vista urbanistico la loro destinazione attuale, come prevista nel vigente P.R.G. che si allega sotto la lettera "L", trattasi di zona in area agricola del tipo E2, meglio classificata con la sigla "Z.T.O. E2".

Al fine di conservare una buona funzionalità dell'uso della casa al mapp. 252, di cui ai lotti 7 e 8, si ritiene opportuno staccare una superficie di mq. 400,00, sulla zona attigua al lato nord del mappale 252, al fine di ampliare la corte comune del medesimo mappale, onde facilitare il transito sul perimetro dell'abitazione in riferimento, per tanto il presente lotto n. 9, sarà così composto dai seguenti mappali e relative superfici:

Fg. 50 mapp. 311	di Catastali mq.	1580,00
Fg. 50 mapp. 312	di catastali mq.	460,00
Fg. 50 mapp. 411	<u>di catastali mq.</u>	<u>10510,00</u>
<u>Per complessivi</u>		<u>mq. 12.550,00</u>

### **QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATATSTALE DEL BENE PIGNOARTO**



Dall'atto di pignoramento immobiliare si rileva che gli immobili oggetto di stima sono come di seguito identificati ed a questo punto della perizia sono altresì così suddivisi per lotti:

**Parte prima con a capo l'esecutato**  
**Planimetria catastale allegata sotto la lettera "L"**

**LOTTO N. 1**

Identificazione catastale:

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 893 sub. 18 cat. C/6 cl. 1 cons. Mq. 15 Sup. Cat. Mq. 18 R.C. €. 16,27;

Fg. 28 mapp. 893 sub. 35 cat. A/2 cl. 2 cons. V. 3 Sup. Cat. Mq. 59 R.C. €. 255,65;

Trattasi di un autorimessa al piano primo sottostrada e appartamento mansardato al piano secondo

**LOTTO N. 2**

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 893 sub. 19 cat. C/6 cl. 1 cons. Mq. 16 Sup. Cat. Mq. 17 R.C. €. 17,35;

Fg. 28 mapp. 893 sub. 34 cat. A/2 cl. 2 cons. V. 2,5 Sup. Cat. Mq. 55 R.C. €. 213,04;

Trattasi di un autorimessa al piano primo sottostrada e appartamento mansardato al piano secondo

Le su citate unità immobiliari sono collocate in unico edificio in loc. Mas di Sedico –Via Val di Fontana, già oggetto di opere di ristrutturazione ed ampliamento, come da permesso di costruire n. PE – 97 – 2004 rilasciato in data 30.09.2004 dall'ufficio tecnico del comune di Sedico e successiva variante del 17.11.2005 n. PE – 226 – 2005 Prot. n. 21277 dalle cui opere dipendono la variazione catastali n. 04.11.2005 Prot. n. BL00989976 in atti dal 04.11.2005 – Causale: Ampliamento e ristrutturazione (n. 25368.1/2005) successivamente ci sono state altre due variazioni catastali relative alla variazione di classamento del 28.02.2006 prot. n. BL0019200 e quella del 09.11.2015 relativa all'inserimento delle superfici catastali.

In ogni modo i dati catastali che identificano gli immobili di cui ai lotti n. 1 e 2 sono rispondenti a quelli indicati nell'identificazione dei bani col verbale di pignoramento su richiamato.

Semmai è da rilevare che il verbale di pignoramento riporta per una seconda volta l'immobile di cui al Fg. 28 mapp. 893 sub. 18 Cat. C/6, ma data la sovrapposizione di dati col sub. 18 già indicato al lotto n. 1, si ritiene giusto affermare che si tratti di una ripetizione quindi non meritevole di ulteriori indicazioni.

Ai fini della completa identificazione catastale si precisa che i subalterni 18 e 19 godono del diritto ai *B.C.N.C. area di manovra – scale – bocca di lupo e rampa di accesso comune* censiti col sub. 24, mentre le unità contraddistinte coi sub. 34 e 35 hanno diritto ai *B.C.N.C. – corte comune interna – con strada parcheggio e marciapiede vincolato ad uso pubblico comune* meglio censito col



sub. 25, oltre al B.C.N.C. – *piccola corte esterna – ingresso corridoio e vano scala comune* contraddistinto col sub. 42.

**Parte seconda con a capo l'esecutato**  
**Planimetria catastale allegata sotto la lettera "L"**

**LOTTO N. 3**

Identificazione Catastale:

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 571 sub. 12 cat. A/2 cl. 1 cons. V. 8 sup. Cat. Mq. 173 R.C. €. 578,43;

Fg. 28 mapp. 571 sub. 17 area urbana di mq. 320 senza reddito

Fg. 28 mapp. 571 sub. 20 Area Urbana di mq. 28 senza reddito

Trattasi di un appartamento al piano primo, secondo e ingresso esclusivo scoperto al piano terra e corte scoperta identifica coi sub. 17 e 20 censita come area urbana.

L'attuale intestazione catastale deriva ai seguenti subalterni come di seguito descritto:

A – quanto al sub. 12 – appartamento:

all'attuale situazione precede:

1° - Variazione catastale del 18.10.2006 relativa alla variazione di classamento;

2° - precede variazione catastale del 31.10.2005 Prot. n. BL0097710 Causale: Fraz.- Fusione e Cambio di Destinazione; in questa occasione il sub. 12 varia il precedente identificativo che era sub. 8;

3° - precede variazione del 01.01.1992, : Variazione del quadro Tariffario;

tale situazione proviene dall'impianto meccanografico del 01.01.1989;

B – quanto al sub. 17 area urbana

1° - alla situazione attuale precede la variazione catastale n. BL0054185 del 07.06.2006 \_ Frazionamento e cambia l'identificativo e categoria in quanto prima era sub. 10 di Cat. D/1;

2° - precede variazione catastale n. BL0097715 del 31.10.2005 Cambio di Destinazione, infatti prima era sub. 10 Cat. C/2

3° - precede variazione catastale del 01.01.1992, Variazione del Quadro Tariffario;

4° - situazione all'impianto, pari a quanto descritto al punto n. 3°, avente data 01.01.1989;

C – quanto al sub. 20 area urbana



1° alla situazione attuale si è giunti con la Variazione catastale n. BL0054189 del 07.06.2006 Causale: Frazionamento e Fusione; in precedenza era parte del sub. 1;

2° il sub. 1 derivava da variazione del 12.01.1987 con al quale è stato costituito con destinazione a B.C.N.C.

#### **LOTTO N. 4**

N.C.E.U. comune di Sedico

Fg. 28 Mapp. 571 sub. 28 Cat. C/1 cl. 6 cons. Mq. 52 Sup. Cat. Mq. 66 R.C. €. 765,39

Intestazione catastale:

#### **LOTTO N. 5**

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 571 sub. 29 cat. C/3 cl. 3 cons. Mq. 64 sup Cat. Mq. 78 R.C. €. 69,41;

Fg. 28 mapp. 571 sub. 30 cat. C/3 cl. 3 cons. Mq. 96 Sup. Cat. Mq. 123 R.C. €. 104,12

Entrambi i lotti vengono trattati insieme in quanto provengono tutto dal sub. 24 che mediante la variazione del 20.12.2017 Prot n. BL0122474 in atti dal 20.12.2017 Causale: FRAZIONAMENTO, ha generato la seguente situazione:

- Sub. 23 – SOPPRESSO;

#### **Costituiti**

- Sub. 28 – NEGOZIO;

- Sub. 29 – LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI;

- Sub. 30 – LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI;

- Sub. 31 – B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB. 12, 18, 19, 28, 29, 30;

- Sub. 32 – B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB. 12, 18, 19, 28, 29, 30 ;

In precedenza il sub. 24 con variazione del 22.10.2013 era stata variato il classamento, e in precedenza ancora con variazione n. 16.11.2012 Prot. n. BL0128194 è stata oggetto di variazione per Fusione – Cambio di Destinazione;

Il medesimo proveniva dai precedenti sub. 4, 7, 9 poi fusi nel 24 quindi, in fase di soppressione del sub. 24 sono stati costituiti agli attuali sub. 28, 29 e 30, ora oggetto di stima in luogo del sub. 24 come indicato nel verbale di pignoramento.

#### **C – Soggetto Esecutato** [REDACTED]

#### **LOTTO N. 6**

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 512 sub. 4 Cat. C/1 cl. 7 cons. Mq. 37 Sup. Cat. Mq. 50 R.C. €. 634,42;





A livello di intestazione catastale storica, si portano i seguenti elementi:

1° l'attuale situazione deriva dalla variazione: Classamento automatico del 18.11.1985 in atti dal 24.08.1990 (n. C816/1985);

2° precede Variazione catastale del 01.01.1992: Variazione del Quadro Tariffario;

3° Istrumento (Atto Pubblico) del 24.04.1987 in atti dal 15.11.1989 (n. 1885/1987);

4° situazione già presente all'impianto meccanografico del 30.06.1987

5° si precisa che la situazione planimetrica è conforme alla planimetria catastale depositata in data 06.11.1985, Prot. n. C/816/85, comunque datata 05.09.1985.

### **LOTTO N. 7**

N.C.E.U. Comune di Sospirolo

Fg. 50 mapp. 252 sub. 3 cat. C/6 cl. 1 cons. Mq. 28 Sup. Cat. Mq. 28 R.C. €. 18,80;

Fg. 50 mapp. 252 sub. 5 cat. A/2 cl. 4 cons. V. 6,5 Sup. Cat. Mq. 134 R.C. €. 486,76;

N.C.T. Comune di Sospirolo

Fg. 50 mapp. 412 Seminativo cl. 3 are 04,00 R.D. €. 1,24 R.A. €. 1,03;

### **LOTTO N. 8**

N.C.E.U. Comune di Sospirolo

Fg. 50 mapp. 252 sub. 4 cat. C/6 cl. 1 con. Mq. 24 Sup. Cat. Mq. 24 R.C. €. 16,11;

Fg. 50 mapp. 252 sub. 6 cat. A/2 cl. 4 cons. V. 6,5 sup. Cat. Mq. 133 R.C. €. 486,76;

N.C.T. Comune di Sospirolo

Fg. 50 mapp. 412 Seminativo cl. 3 are 04,00 R.D. €. 1,24 R.A. €. 1,03;

Il fabbricato da cui scaturiscono i lotti n. 7 e 8, è stato edificato nel 1975, anno in cui è stato dichiarato abitabile, successivamente nel 1986 è stato oggetto di variazioni in quanto è stata edificata la cantina al piano interrato, l'accatastamento è stato effettuato nel 1989, infatti in quella data c'è la costituzione del 01.10.1991 (n. C1775/1989), da allora c'è stata una variazione del 01.01.1992 del Quadro Tariffario, poi in data 05.10.1989 c'è stato un Classamento automatico, in atti dal 01.10.1991 (n. C1775/1989), quindi una variazione Toponomastica del 27.10.20034, ed una seconda Variazione toponomastico del 25.06.2004.

Da rilevare che ci sono delle incongruità fra le planimetrie depositate al Catasto, rispetto allo stato di fatto, per le quali si prevede la possibilità di una variazione di aggiornamento, previa richiesta di sanatoria presso gli uffici tecnici comunali competenti.



## **LOTTO N. 9**

N.C.T. Comune di Sospirolo

Fg. 50 mapp. 311 Seminativo cl. 3 are 15,80 R.D. €. 4,90 R.A. €. 4,08;

Fg. 50 mapp. 312 Seminativo cl.3 are 04,60 R.D. €. 1,43 R.A. €. 1,19;

Fg. 50 mapp. 411 Seminativo cl. 3 Ha. 1,05,10 R.D. €. 32,57 R.A. €. 27,14

Ai fini dell'identificativo catastale si rammenta che i mapp. 311 e 312 provengono dalla tabella di variazione del 01.02.1990 Prot. n. 41237 in atti dal 11.03.2003 MOD. 26 Prot. n. .42 del 01.02.1990 (n. 42.1/1990), in quanto in precedenza erano mapp. 42 del medesimo foglio fin dall'impianto

Quanto ai mappali 411 di mq. 10510,00 e 412 di mq. 400,00, quest'ultimo mappale che concorre a costituire la corte scoperta delle unità immobiliari ad uso residenziale dei precedenti lotti n. 7 e n. 8, si rammenta che sono così identificati di conseguenza del frazionamento del 05.06.2019 Prot. n. 2019/29604, quindi provenienti dal precedente mappale 377 di mq. 10910,00 già oggetto di variazione con tipo mappale 20.03.2014 Prot. n. BL0034703, prima ancora mappale 41, fin dall'impianto, la cui residua superficie è andata a formare il mapp. 376 che non è oggetto della presente perizia di stima.

### **QUESITO N. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

**N.B. Le schede sintetiche sono riportate all'inizio del documento prima della stesura della perizia.**

### **QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

**A – soggetto esecutato** [REDACTED]

## **LOTTO N. 1**

Identificazione catastale:

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 893 sub. 18 cat. C/6 cl. 1 cons. Mq. 15 Sup. Cat. Mq. 18 R.C. €. 16,27;

Fg. 28 mapp. 893 sub. 35 cat. A/2 cl. 2 cons. V. 3 Sup. Cat. Mq. 59 R.C. €. 255,65;

Trattasi di un autorimessa al piano primo sottostrada e appartamento mansardato al piano secondo

## **LOTTO N. 2**



N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 893 sub. 19 cat. C/6 cl. 1 cons. Mq. 16 Sup. Cat. Mq. 17 R.C. €. 17,35;

Fg. 28 mapp. 893 sub. 34 cat. A/2 cl. 2 cons. V. 2,5 Sup. Cat. Mq. 55 R.C. €. 213,04;

Trattasi di un autorimessa al piano primo sottostrada e appartamento mansardato al piano secondo

Al fine della ricostruzione degli atti di provenienza dei beni oggetti di pignoramento, in considerazione di quanto emerso dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno – servizio di pubblicità immobiliare – si provvede anche in questo caso di dare le relative spiegazioni ed indicazioni per lotti come in precedenza costituiti.

Il Sig. [REDACTED] è proprietario dei beni di cui ai lotti n. 1 e 2 a seguito dell'atto di compravendita Notaio CALCAGNO dott. Antonino di Belluno del 22.09.2006 Rep. 121529/21572, trascritto a Belluno il 05.10.2006 ai n. 1381179381 ha acquistato da [REDACTED] due autorimessa contraddistinte coi sub. 18 e 19 e due appartamenti contraddistinti ai sub. 34 e 35 tutti subalterni del mapp. 893 del Fg. 28 del comune di Sedico.

Si rammenta che la venditrice [REDACTED] era proprietaria di detti immobili già catastalmente identificati come di seguito: 819/4-819/10-819/14-819/6-819/2-819/13(EX 829/2)-819/15(EX 819/1) che alla medesima erano pervenuti dai seguenti titoli:

- **Part. 819/2, 819/6**

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di vendita del 03.02.2000 rep. N. 24291 dal Notaio FRANCESCON Fiorella, trascritta il 24.02.2000 ai nn. 2351/1879, da potere [REDACTED]

Al [REDACTED] il terreno Fg. 28 mapp. 88-99-100 sul quale sorge il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto era pervenuto giusto atto di vendita del 19.12.1991 del Notaio Francesco FIORI, trascritto il 13.01.1992 ai n. 664/607, da potere di [REDACTED] n. A Belluno il 24.09.1923 cf. D [REDACTED]

- **Part. 819/1**

Per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in atto di vendita del 03.02.2000, Rep. 24291 del Notaio FRANCESCON Fiorella, trascritto il 24.02.2000 ai n. 2352/1880, da parte di [REDACTED]

Ai predetti sig. ri [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile in oggetto già part. 98/7-244/2, graffate, era pervenute per successione in morte di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] den. N. 61 Vol. 3194/95 del 04.01.1995 Uff Reg. di Firenze devoluta per legge, trascritta il 06.08.2008 ai nn. 9965/7286;



N.B. risulta trascritta il 30.05.2002 ai nn. 6515/5238, scrittura privata con sottoscrizione autentica di atto di accettazione tacita d'eredità del 03.02.2000 Rep. N. 24291 del Notaio FRANCESCON Fiorella in morte di [REDACTED] da parte degli eredi:

**- part. 819/4-819/10-819/14**

Per scrittura privata con sottoscrizione autentica di atto di vendita del 11.02.2003 Rep. N. 108736 DEL NOTAIO calcagno Antonino, trascritta il 07.03.2003 ai nn. 3335/2617, da parte di [REDACTED]

AL Sig. [REDACTED] il terreno Fg. 28 mapp. 88-89-100, sul quale sorge il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, era pervenuto giusto atto di vendita del 19.12.1991 in Notaio Francesco FIORI, trascritto a Belluno il 13.01.1992 ai n. 664/607 da potere di [REDACTED]

**B – soggetto esecutato** [REDACTED]

**LOTTO N. 3**

Identificazione Catastale:

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 571 sub. 12 cat. A/2 cl. 1 cons. V. 8 sup. Cat. Mq. 173 R.C. €. 578,43;

Fg. 28 mapp. 571 sub. 17 area urbana di mq. 320 senza reddito

Fg. 28 mapp. 571 sub. 20 Area Urbana di mq. 28 senza reddito

**LOTTO N. 4**

N.C.E.U. comune di Sedico

Fg. 28 Mapp. 571 sub. 28 Cat. C/1 cl. 6 cons. Mq. 52 Sup. Cat. Mq. 66 R.C. €. 765,39

**LOTTO N. 5**

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 571 sub. 29 cat. C/3 cl. 3 cons. Mq. 64 sup. Cat. Mq. 78 R.C. €. 69,41;

Fg. 28 mapp. 571 sub. 30 cat. C/3 cl. 3 cons. Mq. 96 Sup. Cat. Mq. 123 R.C. €. 104,12

Premesso che i beni oggetto dei presenti lotti n. 3, 4 e 5 sono costituiti dagli immobili di cui ai seguenti identificativi: **Comune di Sedico Fg. 28 mapp. 571/12-571/17-571/20, + part. 571/24 (ora part. 571/28-571/29-571/30;**

**Già 571/7-571/8-571/9-571/10-571/1-571/2-571/3-571/5-571/6571/4;**



- In parte (per 1/3) per successione in morte di [REDACTED] e deceduto il 07/06/1987 den. N. 53 Vol. 732 ufficio del registro di Belluno devoluta per legge, trascritta il 01.03.1988 ai n. 1989/1731;
- N.B. alla data del 17.11.2017 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED]
- In parte (per 1/6) per successione in morte di [REDACTED] den. N. 36 Vol. 926 del 16.10.2001 ufficio del registro di Belluno, devoluta per legge trascritta il 02.04.2002 ai nn. 3919/3172.
- N.B. alla data del 17.11.2017 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED]
- In parte (per la restante quota) per atto di divisione del 14.07.2006 in notaio OSNATO Pasquale trascritto il 29.07.2006 ai nn. 10833/7285, da comproprietà con [REDACTED] dal quale atto risulta che fra i condividenti rimaneva in comune il fabbricato al Fg. 28 part. 571/ 24 del comune di Sedico.

ALLA Sig. ra [REDACTED] la quota di sua pertinenza relativa all'immobile in oggetto era pervenuta per successione in morte di [REDACTED] trascritta il 01.03.1988 ai n. 1989/1731;

Al Sig. [REDACTED] la quota di sua spettanza relativa agli immobili in oggetto era così pervenuta:

- in parte per successione in morte di [REDACTED] trascritta il 01.03.1988 Ai n. 1988/1731, come già sopra descritto;
- in parte per successione in morte di [REDACTED] trascritta il 02.04.2002 ai n. 3919/3172, come già sopra descritto.

N.B. L'usufruttuaria Sig. [REDACTED] è deceduta il 16.08.2011.

**C – Soggetto Esecutato** [REDACTED]

**LOTTO N. 6**

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 512 sub. 4 Cat. C/1 cl. 7 cons. Mq. 37 Sup. Cat. Mq. 50 R.C. €. 634,42;

Il presente immobile, intestate al Sig. [REDACTED] per 1/1 in regime di separazione dei beni

Proviene al medesimo con i seguenti titolo:

- per la quota di 1/2 giusto atto di vendita del 19.10.1993 Rep. 45634/10517 del Notaio OSNATO Pasquale, trascritto ai n. 9677/7943 da potere di [REDACTED]



- in parte da atto di permuta per ½ del 18.07.2013 Rep. N. 34318/12205 del Notaio Michele PALUMBO trascritto il 25.07.2013 ai n. 8052/6030 da potere di [REDACTED]

Alla Sig. ra [REDACTED] la quota di sua spettanza sul relativo immobile in oggetto era pervenuta per atto di vendita, trascritto il 17.11.1993 ai n. 9677/7943 come sopra già descritto.

**Si segnala:**

Atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 18.07.2013 Rep. N. 34317/12204 del notaio PALUMBO Michele trascritto il 19.07.2013 ai nn. 7893/5929 a favore e contro [REDACTED] e [REDACTED] con il quale i coniugi [REDACTED] hanno dichiarato ai fini di quanto previsto dagli art. 215 e seguenti del codice civile, di scegliere il regime patrimoniale della separazione dei beni.

**LOTTO N. 7**

N.C.E.U. Comune di Sospirolo

Fg. 50 mapp. 252 sub. 3 cat. C/6 cl. 1 cons. Mq. 28 Sup. Cat. Mq. 28 R.C. €. 18,80;

Fg. 50 mapp. 252 sub. 5 cat. A/2 cl. 4 cons. V. 6,5 Sup. Cat. Mq. 134 R.C. ®. 486,76;

N.C.T. Comune di Sospirolo

Fg. 50 mapp. 412 di are 04.00 Seminativo cl. 3 R.D. €. 1,24 R.A. €. 1,03;

**LOTTO N. 8**

N.C.E.U. Comune di Sospirolo

Fg. 50 mapp. 252 sub. 4 cat. C/6 cl. 1 con. Mq. 24 Sup. Cat. Mq. 24 R.C. €. 16,11;

Fg. 50 mapp. 252 sub. 6 cat. A/2 cl. 4 cons. V. 6,5 sup. Cat. Mq. 133 R.C. €. 486,76;

N.C.T. Comune di Sospirolo

Fg. 50 mapp. 412 di are 04.00 Seminativo cl. 3 R.D. €. 1,24 R.A. €. 1,03;

**LOTTO N. 9**

N.C.T. Comune di Sospirolo

Fg. 50 mapp. 311 Seminativo cl. 3 are 15,80 R.D. €. 4,90 R.A. €. 4,08;

Fg. 50 mapp. 312 Seminativo cl.3 are 04,60 R.D. €. 1,43 R.A. €. 1,19;



Fg. 50 mapp. 411 Seminativo cl. 3 Ha. 1,05,10 R.D. €. 32,57 R.A. €. 27,14;

**Comune di Sospirolo Fg. 50 mapp. 252/5-252/3-252/4-252/6 per la quota di 1/6 Fg. 50 mapp. 41-311-312-377, ora mapp. 411 e 412, per 1/3 di proprietà di [REDACTED] quali beni personali.**

Sono pervenuti a causa della successione in morte di [REDACTED] e deceduto il 14.03.2012 den. N. 1131 vol. 9990/12 del 03.08.2012 ufficio del registro di Belluno devoluta per legge e trascritta il 08.09.2012 ai n. 9850/7985

**N. B. alla data del 17.11.2017 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED]**

Al Sig. [REDACTED] gli immobili oggetto della presente erano pervenuti con atto di vendita del 02.04.1969 Rep. 4554 Notaio Giorgio MOLINARI RAIMONDI trascritto il 08.04.1969 al n. 1617/1502 da proprietà dai Sig. i [REDACTED]

Si rileva che in data 15.01.1918, ai nn. 428/373 è stata trascritto l'atto di accettazione tacita dell'eredità Nota OSNATO Pasquale del 14.07.2006 Rep. M 130580 a seguito del decesso del Sig. [REDACTED] mente in pari data è stata trascritta ai n. 429/375, sempre con atto del notaio OSNATO Pasquale l'accettazione tacita dell'eredità della Sig.ra [REDACTED]

**Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato le seguenti pregiudiziali**

**ISCRIZIONE N. 7585/1077 del 21.06.2002**, da mutuo del 19.06.2002 Rep. 46669 del Notaio Maurizio MALVAGNA

**A FAVORE:** CASSA RURALE DI MOENA BANCA DI CREDITO COOPERATIVI SOCIETA' COOPERTAIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Moena (TN) cf. 00135870228

**CONTRO:** [REDACTED]

[REDACTED] per ½ ciascuno

Debitore non datore d'ipoteca

- Mutuo €. 336.000,00. = durata anni 20 Ipoteca €. 504.000,00. =

Beni dati in garanzia: Nuda proprietà su:

- Comune di Sedico;
- Fg. 28 mapp. 571 sub.5 cat. A/2,



- Fg. 28 mapp. 571 sub. 6 Cat. A/2
- Fg. 28 mapp. 571 sub. 7 cat. D1;
- Fg. 28 mapp. 571 sub. 8 Cat. A/2;
- Fg. 28 mapp. 571 sub. 9 Cat. C/2
- Fg. 28 mapp. 571 sub. 11 Cat. C3,
- Fg. 28 mapp. 571 sub. 10 cat. C2;

N.B. a margine di detta iscrizione risulta scrittura privata con sottoscrizione autenticata in atto di annotamento di restrizione dei beni nn. 16174/1831 del 22.12.2008, rep. 24001/5171 del 10.12.2008 del Notaio Michele PALUMBO con il quale viene escluso dall'ipoteca il seguente immobile:

Comune di Sedico Fg. 28 mapp. 571 sub. 12 cons. vani 8;

**ISCRIZIONE N. 7094/1573 del 23.05.2006**, nascente da atto di mutuo fondiario del 15.05.2006 Rep. 57009/2118 notaio Maurizio MALVAGNA,

**A FAVORE:** Cassa Rurale Val di Fassa e Agordino Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa sede Moena (TN) c.f. 00135870228 (elettivamente domiciliata c/o la sua sede in Moena, piazza C. Battisti n. 1)

**CONTRO:** [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di un mezzo ciascuno.

Mutuo € 30.000,00 – durata anni 10 . ipoteca Euro 45.000,00. =

Beni in Garanzia:

Comune di Sedico Fg. 28 mapp. 571 sub. 12 cat. A/2 vani 8;

**ISCRIZIONE N. 14643/del 20.10.2006** nascente da atto di Mutuo Fondiario del 22.09.2006 Rep. 121530/21573 del Notaio CALCAGNO Antonino

**A FAVORE:** Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per azioni sede Vicenza cf. 00204010243 (elettivamente domiciliata in Vicenza Via Battaglione Framarin n. 18)

**CONTRO :** [REDACTED]

Mutuo € 106.000,00 durata anni trenta – ipoteca € 212.000,00. =

Beni dati in garanzia:

Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 893 sub. 35 cons. V. 3 cat. A/2;

Fg. 28 mapp. 893 sub. 18 cat. C/6 cons. Mq. 15;

Fg. 28 mapp. 893 sub. 19 cat. C/6 cons. Mq. 16;





**INSRIZIONE n. 14644/3173 del 20.10.2006**, nascente da Mutuo Fondiario del 22.09.2006 Rep. 121531/21574 del notaio CALCAGNO Antonino

**A FAVORE:** Banca popolare di Vicenza – società Cooperativa per azioni sede Vicenza cf. 00204010243 (elettivamente domi ciliata in Vicenza, Via Battaglione Framarin n. 18)

**CONTRO:** [REDACTED]

Mutuo €. 61.000,00. = durata ani trenta ipoteca €. 123.200,00. =

Beni dati in garanzia.

Comune di Sedico Fg. 28 mapp. 893 sub. 34 Cat. A/2 cons. V. 2,5.

**ISCRIZIONE N. 4766/760 del 29.04.2011**, nascente da atto di mutuo del 20.04.2011 Rep. 3039 del Notaio ZAMBERLAN Andrea

**A FAVORE:** Cassa Rurale Va di Fassa e Agordino Banca di Credito Cooperativo – Soc. Coop. Sede Moena (TN) cf. 00135870228 (elettivamente domiciliata c/o la sede di Bribano Sedico)

**CONTRO:** [REDACTED]

Debitore non datore di ipoteca: Plein Air di FANT A. & DE MIN L. con sede in San Gregorio nelle Alpi (BL) cf. 01050900255

Mutuo Euro 140.000,00. = durata anni 20, Ipoteca €. 210.000,00. =

Beni dati in garanzia:

Comune di Sedico:

- Fg. 28 mapp. 893 sub. 18 Cat. C/6;
- Fg. 28 mapp. 893 sub. 34 Cat. A/2;
- Fg. 28 mapp. 571 sub. 12 Cat. A/2      Nuda proprietà.

**ISCRIZIONE N. 1504/164 del 17.02.2014** nascente da decreto ingiuntivo n. 72/2014 del 07.02.2014 Tribunale di Belluno

**A FAVORE:** Banca Popolare dell'Alto Adige Soc. Coop. P.a. sede Bolzano cf. 00129730214; (domicilio eletto in Bolzano Via Siemens n. 18)



**CONTRO:** [REDACTED]

Sorte Capitale €. 127.702,48 – IPOTECA €. 180.000,00.=

Immobili: comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 893 sub. 18 cat. C/6; intestato a [REDACTED]

Fg. 28 mapp. 893 sub. 19 cat. C/6; “” “ “” “

Fg. 28 mapp. 893 sub. 34 cat. A/2; “” “ “” “

Fg. 28 mapp. 893 sub. 35 cat. A/2; “” “ “” “

Fg. 28 mapp. 571 sub. 12 cat, A/2; intestate a [REDACTED]

Fg. 28 mapp. 571 sub. 17 area urbana “” “ “”

Fg. 28 mapp. 571 sub. 20 area urbana “” “ “”

Fg. 28 mapp. 571 sub. 24 cat. D1 (ora sub. 28, 29 e 30 del medesimo mappale) (per la quota di un mezzo spettante al Sig. [REDACTED])

Fg. 28 mapp. 512 sub. 4 cat. C1; intestato a [REDACTED]

Comune di Sospirolo

- Fg. 50 mapp. 252 sub. 5 cat. A/2 per la quota di 1/6 di [REDACTED]
- Fg. 50 mapp. 252 sub. 3 cat. C/6 per la quota di 1/6 di [REDACTED]
- Fg. 50 mapp. 252 sub. 4 cat. C/6 per la quota di 1/6 di [REDACTED]
- Fg. 50 mapp. 252 sub. 6 cat. A/2 per la quota di 1/6 di [REDACTED]

Catasto terreni comune di Sospirolo

- Fg. 50 mapp. 41 (poi mapp 377 ora mapp. 411 e 412) di mq. 10910,00 mapp. 311 di mq. 1580,00 e mapp. 312 di mq. 460,00 per la quota di un terzo spettante al Sig. [REDACTED]

**ISCRIZIONE N. 246/29 del 13.01.2015** nascente da decreto ingiuntivo n. 4968 del 19.12.2014 Tribunale di Belluno

**A FAVORE:** Cassa Rurale Val di Fassa e Agordino Banca di Credito Coop. – S. Coop. Sede in Moena (TN) CF. 00135870228 (domicilio eletto non citato in nota, richiedente SERRAGGIOTTO dott. Gianni Viale Fantuzzi n. 8/c Belluno)

**CONTRO:** [REDACTED]

Sorte Capitale €. 19.137,09 – Ipoteca €. 28.000,00.=



Immobili: comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 893 sub. 18 cat. C/6; intestato a [REDACTED]

Fg. 28 mapp. 893 sub. 19 cat. C/6; “” “ “” “

Fg. 28 mapp. 893 sub. 34 cat. A/2; “” “ “” “

Fg. 28 mapp. 893 sub. 35 cat. A/2; “” “ “” “

Fg. 28 mapp. 571 sub. 12 cat, A/2; intestate a [REDACTED]

Fg. 28 mapp. 571 sub. 17 area urbana “” “ “”

Fg. 28 mapp. 571 sub. 20 area urbana “” “ “”

Fg. 28 mapp. 571 sub. 24 cat. D1 (ora sub. 28, 29 e 30 del medesimo mappale) (per la quota di un mezzo spettante al Sig. [REDACTED])

Fg. 28 mapp. 512 sub. 4 cat. C1; intestato a [REDACTED]

Comune di Sospirolo

- Fg. 50 mapp. 252 sub. 5 cat. A/2 per la quota di 1/6 di [REDACTED]
- Fg. 50 mapp. 252 sub. 3 cat. C/6 per la quota di 1/6 di [REDACTED]
- Fg. 50 mapp. 252 sub. 4 cat. C/6 per la quota di 1/6 di [REDACTED]
- Fg. 50 mapp. 252 sub. 6 cat. A/2 per la quota di 1/6 di [REDACTED]

Catasto terreni comune di Sospirolo

- Fg. 50 mapp. 377, ora mapp. 411 e 412 di complessivi mq. 10910,00 mapp. 311 di mq. 1580,00 e mapp. 312 di mq. 460,00 per la quota di un terzo spettante al Sig. [REDACTED]

**TRASCRIZIONE N. 11327/8837 del 13.10.2017**, nascente da pignoramento n. 837/2017 del 09.10.2017 – Ufficiale Giudiziario di Belluno

**A FAVORE:** Banca Popolare dell'Alto Adige S.P.A. sede Bolzano

**CONTRO :** [REDACTED]  
[REDACTED]

Per la somma di €. 137.607,24;

Non si trova trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del Sig. DE MIN Costante.

### **QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

**Regolarità urbanistica degli immobili di cui ai lotti n. 1 e 2**, intestati al Sig. [REDACTED] si rileva che dalla pratica edilizia dell'Ufficio tecnico del comune di Sedico è emerso che in data 27.07.2006 col Prot. n. 16189/x.x.v, il Responsabile Area Tecnica ha emesso il certificato di agibilità parziale ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, relativamente al fabbricato di cui sono parte, sito in loc. Mas del comune di Sedico e meglio censito col mapp. 893 del Fg. 28, ove tra le unità immobiliari che ivi risultano agibili compaiono i sub. 18, 19, 34 e 35, per tanto trattasi di unità



agibili. Allo scopo si rammenta che le planimetrie catastali depositate all'ufficio tecnico in allegato alla richiesta di agibilità sono conformi a quelle depositate al Catasto oltre che allo stato di fatto in loco.

### **Regolarità urbanistica degli immobili di cui ai lotti n. 3, 4 e 5**

Per quel che concerne i beni di cui ai lotti n. 4 e 5, che fanno riferimento ai locali meglio catastalmente distinti rispettivamente coi sub. 28, il primo e i sub. 29 e 30, il secondo, in precedenza tutti insieme identificati col sub. 24, dall'ufficio tecnico del comune di Sedico, emerge che in data 11.02.2012 rilascia dichiarazione di sanatoria su tutte le opere precedentemente realizzate, su detta porzione di immobile ex sub. 24, e, a detto documento, allega i grafici dei relativi locali, le quali praticamente rispecchiano la conformità fra i grafici medesimi e lo stato di fatto, per tanto tale parte dell'immobile è da ritenersi urbanisticamente autorizzato, ancorché non ci sia un certificato di agibilità successivo a quella data.

A tal proposito, in precedenza, precisamente in data 15.05.1987 c'è l'autorizzazione di abitabilità e agibilità, riferita alle pratiche edilizia n. 299/1982 e 31/1985, il tutto relativo ai locali del piano terra (sub. 28, 29, 30), per i quali il presente documento è superato da quello riportato al paragrafo precedente, ma trattasi di un documento d'interesse in quanto ivi comprenda l'appartamento, ora sub. 12, allora sub. 8, ove la dislocazione dei locali è praticamente diversa rispetto allo stato di fatto, ancorché trattasi di una porzione di edificio ad uso residenziale che rispecchia la superficie coperta ed il volume esistente oltre che alla conformità delle strutture.

Sempre in ordine all'appartamento, ora sub. 12, c'è una pratica a sanatoria del 07.02.1992 con parere favorevole, ove la planimetria del piano secondo rispecchia la situazione di cui allo stato di fatto attuale, mentre il piano primo resta escluso da tale documento, per tanto si ritiene che le opere sanate non abbiano interessato il predetto piano primo.

In data 05.04.2000, con Prot. n. 7776 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 1999/0241, con la quale si autorizzava la realizzazione dell'abbaino sulla camera a ovest del piano secondo, che in realtà esiste quindi da ritenersi autorizzato.

Da quanto sopra descritto, è da dedurre che le volumetrie al piano terra di cui ai sub. 28, 29 e 30, già sub. 24 sono da ritenersi sanate quindi regolarmente autorizzate.

In ordine all'appartamento al sub. 12, si ritiene che si possa definire sanato e quindi autorizzato lo stato di fatto del piano secondo, mentre il piano primo, ancorché già con destinazione residenziale, la disposizione interna dei locali è stata realizzata senza provvedimento autorizzativo, per tanto è da ritenersi soggetta a sanatoria, magari a titolo gratuito in ordine agli oneri di cui agli art. 16 e 17 del DPR 380/01, ma soggetta ad oblazione per non aver presentato la comunicazione di inizio lavori (D.I.A.) per tanto trattasi di una pratica che si va a preventivare in complessivi €. 4.500,00.=, importo da detrarre dal valore del lotto n. 3. In ordine a questa unità immobiliare si comunque presente che la planimetria catastale ora depositate al N.C.E.U. è comunque conforme allo stato di fatto.

**L'unità immobiliare di cui al lotto n. 6,** meglio censita col sub. 4 del mapp. 512 Fg. 28 del comune di Sedico, dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Sedico, emerge che l'intero edificio è stato realizzati con concessione edilizia n. 63/84 del 23.05.1984 Prot. n. 1044, e



successive Concessioni edilizia in variante meglio identificate col n. 23/85 del 24.08.1985 Prot. N. 7955, e n. 184/1985 del 05.12.1985 Prot. n. 4683, il cui allegato grafico, in ordine all'unità immobiliare oggetto della presente, è conforme allo stato di fatto come lo sono anche le planimetrie catastali attualmente depositate al catasto. Per tanto si ritiene che l'unità immobiliare oggetto della presente goda di regolarità urbanistica.

***Regolarità urbanistica degli immobili di cui ai lotti n. 7 e 8.*** In relazione a ciò si rammenta che presso l'ufficio tecnico del comune di Sospirolo, si sono riscontrate due pratiche edilizie:

*1 – Nulla osta per l'esecuzione Lavori Edili n. 14 del 1972 del 23.03.1972* intestata alla ditta: [REDACTED] e relativa alla costruzione del fabbricato ad uso abitazione identificato col mapp. 252 (già mapp. 41) del Fg. 50, comune di Sospirolo.

*2 – Concessione Edilizia n. 23/86 Prot. n. 845 del 12.07.1986*, relativa alla costruzione di un vano da destinare a cantina interrata da realizzare al piano primo sottostrada del medesimo fabbricato di cui al punto n. 1.

Alla prima pratica sono allegati i grafici di progetto che rispecchiano lo stato di fatto del fabbricato, nel suo complesso, con due autorimesse, cantine e centrale termica al piano terra, un appartamento al piano primo ed uno al piano secondo con scala interna comune. A tale pratica è altresì allegata l'autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 19.08.1975.

Nel caso specifico è da rilevare che la centrale termica era stata prevista in quel progetto esternamente al fabbricato sull'angolo nord-est della casa. Di fatto su quella zona non c'è il previsto locale in quanto realizzato all'interno della pianta della casa sempre sull'angolo nord-est, come si rileva dall'elaborato planimetrico catastale.

Altra difformità rilevabile dal confronto tra il progetto e lo stato di fatto è relativo alla presenza di una terrazza al piano primo ed una al piano secondo, le quali occupano buona parte del prospetto, mentre non compaiono né in progetto e nemmeno nelle planimetrie catastali.

I proprietari affermano che tali varianti, non allora autorizzate, sono comunque state fatte contestualmente alla costruzione della casa, quindi fra il 23.03.1972 ed il 19.08.1975.

Trattasi di opere soggette a sanatoria, ai sensi delle vigenti normative, e, tenuto conto che il comune di Sospirolo è stato classificato Sismico dal 1982, a livello strutturale, tale sanatoria è fattibile con una dichiarazione di idoneità statica resa da parte di un tecnico abilitato quindi senza autorizzazione sismica.

Trattasi di una pratica che viene qui preventivata in complessivi €. 4.600,00.= da distribuire in parti uguali fra i due lotti n. 7 e 8, oltre agli importi già in precedenza quantificati per le rettifiche catastali su descritte.

La seconda pratica, più precisamente la Concessione Edilizia n. 46/86 Prot. n. 845 del 12.07.1986 Prat. Ed. n. 23/86, è relativa alle opere di sottofondazione e realizzo della cantina interrata ora censita con il sub. 5. I grafici di progetto sono praticamente conformi allo stato di fatto, inoltre, il Sig. Sindaco del comune di Sospirolo in data 16.11.1989 col n. 12/89 ha rilasciato il certificato di agibilità. Da



rilevare altresì che quelle opere sono riportate anche nelle planimetrie catastali del fabbricato al sub. 5, in conformità fra lo stato di fatto e di progetto.

Relativamente ai beni di cui al lotto n. 9, tra cui anche il terreno al mapp. 412 che concorre alla formazione dei lotti n. 7 e 8, si rammenta che trattasi di terreni agricoli in zona classificata "Z.T.O. E2" del vigente P.R.G. e sui medesimi non compaiono manufatti per cui si dovesse intervenire con provvedimenti autorizzativi.

### **QUESITO N. 7: STATO DI POSESSO E OCCUPAZIONE**

In ordine a quanto concerne l'occupazione degli immobili di cui ai lotti n. 1 e 2 si fa presente quanto di seguito descritto:

**LOTTO N. 1:** trattasi dell'appartamento al piano secondo con garage al piano terra, ove risiede l'esecutato il cui indirizzo è: Via Val di Fontana n. 17/a – comune di Sedico (BL);

**LOTTO N. 2:** quanto all'appartamento è data in contratto di comodato Gratuito registrato a Belluno il 18.05.2018 al n. 548 Serie 3, che si allega sotto la lettera il quale comunque si riferisce solo all'appartamento al sub. 34, mentre l'autorimessa rimane a disposizione dell'esecutato.

**LOTTO N. 3** Trattasi dell'appartamento ove attualmente l'Esecutato risiede con la propria famiglia;

**LOTTO N. 4** trattasi di locali al sub. 28, concessi in Contratto Comodato Gratuito alla ditta "PANIFICIO FANT S.N.C. di FANT Victor & C." p.i. e cf. 00297160251, registrato a Belluno il 25.10.2018 al n. 1210 Serie 3°.

**LOTTO N. 5** Trattasi di Locali ai sub. 29 e 30 non occupati, al momento del sopralluogo, in quanto sembrava che ci fossero in atto delle attività di manutenzione, per tanto di ritenersi liberi;

**LOTTO N. 6** trattasi di locali in apparente stato di inutilizzo, secondo quanto si è potuto vedere in fase di sopralluogo, per tanto a disposizione dell'esecutato, anche se il medesimo conserva, prevalentemente al piano primo sottostrada, delle attrezzature e minuterie varie, oltre che a dei cartolari d'archivio.

**LOTTO N. 7** Trattasi di appartamento al piano primo con cantina e ripostiglio al piano terra ed autorimessa al piano terra, detti immobili sono attualmente occupati dalla Sig. ra [REDACTED]

[REDACTED] che ivi abitano a titolo di comproprietari (per la quota di 5/6 indiviso ed insieme);

**LOTTO N. 8** Trattasi di un appartamento al piano secondo con garage e cantina al piano terra, che non sono arredati e nemmeno sono occupati, quindi liberi.

**LOTTO N. 9** Trattasi di terreni agricoli per una superficie complessiva pari a mq. 12.550,00, in quanto come sopra spiegato mq. 400 sono da attribuire alla corte scoperta di cui al mapp. 252, da quanto si è potuto vedere detti immobili sono occupati dai proprietari che coltivano a prati e in percentuale moderata a seminativo.

### **QUESITO N. 8: VINCOLI ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**



Dalle ricerche e visure che sono state fatte a carico degli esecutati e quindi degli immobili non emergono altri vincoli oltre a quelli già descritti al quesito n. 5, parte seconda.

**QUESITO N. 9: VERIFICHE SE I BANI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.**

Dalle ricerche, tra cui quelle catastali, non emerge che gli immobili di cui ai lotti sopra descritti siano interessati da occupazioni in aree demaniali.

**QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.**

Dalle ricerche e visure che sono state fatte a carico degli immobili oltre che degli esecutati e quindi degli immobili non emergono altri pesi o oneri di altro genere oltre a quanto descritto nei quesiti che precedono al presente.

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

*Le spese di competenza dei lotti n. 1 e 2* a nome dell'esecutato [REDACTED] relativamente al condominio "BACOLOGICO 1^" comportano un costo annuo medio per ogni lotto pari a e. 600,00.=

Dalla documentazione avuta dall'esecutato stesso, in quanto in suo possesso per l'approssimarsi della riunione condominiale, emerge che le spese di competenza sono state saldate, quindi non si evidenziano pendenze in ordine al pregresso.

Non mi è stato possibile avere riscontro dall'amministratore Condominiale "BM Studio – Amministrazioni Condominiali – L. go Castaldi n. 6 – Feltre" in quanto, nonostante le ripetute richieste via email non hanno mai avuto un riscontro.

*L'immobile al lotto n. 3* a nome di [REDACTED] è una appartamento non in condominio, oltretutto abitato dall'esecutato per tanto non ci sono parametri di quantificazione.

*L'immobile di cui ai lotti n. 4* a nome di [REDACTED] per la quota di 1/2, è occupato da un'attività di rivendita Pane e Pasticcini, la cui ditta ivi si trova con un contratto comodato gratuito, la quale provvede direttamente alle spese necessarie all'uso dei locali, per tanto l'importo non è determinabile;

*L'immobile di cui ai sub. 5* a nome dell'esecutato [REDACTED] per la quota di un mezzo, sono liberi attività stante la precaria situazione a livello igienico sanitario, per tanto non è parte condominiale e molto probabilmente, data la situazione in cui si trovano in questo momento non si vedono costi gestionali o eventuali pregressi insoluti.

*L'immobile al lotto n. 6* a nome di [REDACTED] è relativo ad un ufficio al piano terra del condominio "Tiziana" in loc. Mas di Sedico, le cui spese condominiali medie annue sono quantificate sull'ordine di €. 300,00 annue e dalle informazioni ricevute non ci sono arretrati da pagare.



L'immobile di cui al lotto n. 7 a nome dell'esecutato [REDACTED] per la quota indivisa di 1/6 costituito da un appartamento al piano terra e primo con autorimessa, con corte scoperta comunque anche su mapp. 412, sono occupati dalla madre e dal fratello dell'esecutato in qualità anche di comproprietari per la restante quota di 5/6, per tanto non ci sono costi condominiali in quanto gli occupanti provvedono direttamente alle spese gestionali.

L'immobile di cui al lotto n. 8 a nome dell'esecutato Sig. [REDACTED] sono liberi da persone e arredi per tanto non si ravvedono costi gestionali.

L'immobile di cui al lotto n. 9 a nome dell'esecutato [REDACTED] per la quota indivisa di un terzo, con la madre ed il fratello, sono terreni agricoli gestiti in economia diretta per tanto non producono costi gestionali salvo ciò e quanto in ordine alla gestione delle colture ivi praticate.

## **QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

Il criterio di stima che sarà usato sarà quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui saranno pesi in riferimento i valori di mercato praticati in contrattazione di immobili con equivalente destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi.

I valori che saranno utilizzati nella stima deriveranno dall'analisi comparativa di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni specializzate nel settore (Consulente Immobiliare – Il Sole 24ora, la banca dell'Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate, ed altri siti allo scopo specializzati) opportunamente valutati e ponderati, in base anche all'esperienza personale ed al confronto anche con altri tecnici del settore, oltre che del luogo, ed agenzie immobiliari operanti in zona tra cui l'Agenzia Consulenze Immobiliari con sede in Sedico e Sospirolo, lo studio tecnico del geom. Moretti con sede in loc. Mas del comune di Sedico Via Val di Fontana e l'Agenzia Immobiliare Belluno Immobiliare s.a.s. con sede in Belluno.

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di Stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, saranno considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi e di utilità pubblica, il livello di piano, la vetustà e la classe energetica degli immobili a destinazione residenziale.

Come ulteriori elementi di differenziazione saranno considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di opere abusive da sanare e/o demolire da completare o accatastare, l'eventuale presenza di limitazioni del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli o altro.

Il valore di stima per i fabbricati sarà valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie dei fabbricati, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazioni impiantistiche, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.





Sarà inoltre tenuta in considerazione l'attuale situazione di congiuntura economica e la discreta offerta del mercato immobiliare a destinazione residenziale nei comune di Sedico e Sospirolo.

Le superfici commerciali saranno desunte dalle planimetrie estratte dagli archivi dell'Agenzia delle Entrate Uffici Territoriali – Provinciali di Belluno, che saranno confrontate con rilievi a campione effettuati in fase di sopralluogo.

Nella determinazione delle superfici delle unità immobiliari, saranno considerate le superfici lorde commerciali valutate dall'esterno delle murature perimetrali e sull'asse dei muri di separazione delle varie unità. I muri perimetrali e quelli interni saranno computati per intero fino ad un massimo di cm. 50.

La superficie commerciale, quantificata coi criteri come sopra descritto, sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Gli spazzi e le superfici comuni, poiché indivisibili, saranno considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non saranno, quindi, conteggiati nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

Dalle informazioni assunte, come sopra descritto, si ritiene che il valore più probabile al nuovo per la residenza in Località Mas di Sedico sia quantificabile in €/mq. 1.550,00.=, mentre che in loc. Gron del comune di Sospirolo tale valore si ritiene quantificabile in €/mq. 1.400,00, quanto alle attività commerciali e direzionali poste nella medesima località "Mas" di Sedico si ritiene che il valore a nuovo degli edifici con quella destinazione possa ritenersi equa se quantificata su €/mq. 1.600,00, infine si ritiene equo il valore per parti a laboratorio, su edificio a nuovo pari a €/mq. 1.450,00.= :

A tali valori si provvede ora attribuire i coefficienti di differenziazione, che di seguito si riportano, al fine dell'adeguamento del valore al fabbricato a cui facciamo riferimento con la stima:

- Coefficiente di vetustà: detrazione dell' 1% per ogni anno di vetustà presunta
- Destinazione di zona e di piano da attribuire ad ogni singolo edificio a seconda della sua ubicazione
- Situazione di Degrado dovuto allo stato di fatto dei locali a Laboratorio meglio posti ai sub. 29 e 30 del app. 571 Fg. 28 Sedico date le sue condizioni in cui versa lo stato di fatto come sopra descritto, per cui si ritiene opportuno di un abbattimento al nuovo, oltre alla percentuale di vetustà di un ulteriore 20%

In ordine alla determinazione della superficie commerciale dei locali, a cui applicare il valore unitario come sopra determinato, si provvede ad esporre ulteriori parametri di ragguaglio come di seguito riportato

A – Fabbricati ad uso residenziale:

- Le superfici misurate saranno quelle lorde comprensive delle murature anche perimetrali;
- Le superfici così determinate per quanto concerne locali mansardati, vedi appartamenti ai sub. 34 e 35 del Fg. 893 del Fg. 28, si ritiene opportuno un abbattimento del 20%;
- Le parti comuni non andranno a concorrere alla formazione della superficie commerciale in quanto il suo valore è da ritenersi già compreso in quello delle unità stimate;
- Le superfici di cantine ed autorimessa avranno un abbattimento del 50% rispetto alla superficie residenziale per la diversa destinazione e il piano (T. e/o S1);
- Le terrazze scoperte saranno contabilizzate al 20% mentre quelle coperte saranno contabilizzate al 30%
- In ordine ai locali direzionali/commerciali di cui al mapp. 512 sub. 4 del Fg. 28 comune di Sedico, si precisa che la superficie commerciale al piano terra sarà considerata per intero comprese le murature perimetrali, così come le superficie del sotto negozio, salvo il fatto che per la sua



dislocazione e destinazione, oltre che altezza di piano, inferiore, dei locali al piano terra, sarà contabilizzata al 50% del reale.

Sulla scorta di quanto sopra descritto, fatte altresì le debite considerazioni in ordine alle condizioni intrinseche ed estrinseche che possono influire sulla determinazione del valore degli immobili oggetto della presente.

Si provvede ora alla determinazione del valore immobiliare di ogni lotto, il tutto come di seguito descritto.

**A – soggetto esecutato** [REDACTED]

**LOTTO N. 1**

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 893 sub. 18 cat. C/6 cl. 1 cons. Mq. 15 Sup. Cat. Mq. 18 R.C. €. 16,27;

Fg. 28 mapp. 893 sub. 35 cat. A/2 cl. 2 cons. V. 3 Sup. Cat. Mq. 59 R.C. €. 255,65;

Trattasi di un autorimessa al piano primo sottostrada e appartamento mansardato al piano secondo

Superficie commerciale quantificata in complessi mq. 68,00

Valore unitario calcolato sulla scorta di quanto sopra descritto €. 1.200,00,=

Valore del lotto n. 1

Mq. 68,00 x €/mq. 1.200,00 = €. 81.600,00,=

**Arrotondato a € 81.500,00,= (ottanta un mila cinquecento/ 00,=)**

**LOTTO N. 2**

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 893 sub. 19 cat. C/6 cl. 1 cons. Mq. 16 Sup. Cat. Mq. 17 R.C. €. 17,35;

Fg. 28 mapp. 893 sub. 34 cat. A/2 cl. 2 cons. V. 2,5 Sup. Cat. Mq. 55 R.C. €. 213,04;

Trattasi di un autorimessa al piano primo sottostrada e appartamento mansardato al piano secondo

Superficie commerciale quantificata in complessi mq. 53,00

Valore unitario calcolato sulla scorta di quanto sopra descritto €. 1.200,00,=

Valore del lotto n. 2

Mq. 53,00 x €/mq. 1.200,00 = €. 63.600,00,=

**Arrotondato a € 63.500,00,= (sessanta tremila cinquecento/ 00,=)**

*Detti immobili sono collocati ne condominio denominato “Bacologico n. 1” in Sedico loc. Mas in via Val di Fontane.*



**B – soggetto esecutato** [REDACTED]

**LOTTO N. 3**

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 571 sub. 12 cat. A/2 cl. 1 cons. V. 8 sup. Cat. Mq. 173 R.C. €. 578,43;

Fg. 28 mapp. 571 sub. 17 area urbana di mq. 320 senza reddito

Fg. 28 mapp. 571 sub. 20 Area Urbana di mq. 28 senza reddito

Trattasi di un appartamento al piano primo, secondo e ingresso esclusivo scoperto al piano terra e corte scoperta identifica coi sub. 17 e 20 censita come “area urbana”.

- La sua superficie commerciale calcolata secondo quanto sopra descritto è quantificata in complessivi mq. 166,00
- Il suo valore unitarie valutato secondo quanto descritto nelle indicazioni sopra riportare si quantifica in €/mq. 1.050,00:=-

Valore del lotto n. 3

Mq. 166,00 x €. Mq. 1.050,00 = €. 174.300,00.=

A dedurre costi di sanatoria come sopra quantificati per un importo di €. 4.500.==

Per tanto il valore del lotto si ridetermina in complessivi €. 169.800,00.=

**Arrotondato a complessi €. 170.000,00.= ( diconsi euro centosettantamila/00.=)**

Dal verbale di pignoramento emerge che tra i beni colpiti c'è anche il sub. 24 del mapp. 571 Fg. 28 del comune di Sedico, trattasi di porzioni di edificio già in categoria D/1, che all'esecutato compete la quota indivisa in ragione di ½.

Dalle visure catastali emerge che tale subalterno, con variazione catastale del 20.12.2017 protocollo n. BL0122474, è stato soppresso perché frazionato in tre subalterni che sono gli attuali sub. 28, 29 e 30.

In considerazione di ciò si provvede alla continuazione delle descrizione identificativa degli immobili, oggetto della presente, quindi alla relativa formazione dei lotti come di seguito descritto:

**LOTTO N. 4**

N.C.E.U. comune di Sedico

Fg. 28 Mapp. 571 sub. 28 Cat. C/1 cl. 6 cons. Mq. 52 Sup. Cat. Mq. 66 R.C. €. 765,39

- La sua superficie commerciale calcolata secondo quanto sopra descritto è quantificata in complessivi mq. 77,00
- Il suo valore unitarie valutato secondo quanto descritto nelle indicazioni sopra riportare si quantifica in €/mq. 1.250,00:=-



- Mq. 77 x €. / mq. 1.250,00 = €. 96.250,00.=

**Arrotondato per difetto a e. 96.000,00.=**

**con precisazione che la quota spettante all'esecutato è pari ad un mezzo quindi €48.000.=**

Trattasi di un negozio al piano terra;

### **LOTTO N. 5**

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 571 sub. 29 cat. C/3 cl. 3 cons. Mq. 64 sup Cat. Mq. 78 R.C. €. 69,41;

Fg. 28 mapp. 571 sub. 30 cat. C/3 cl. 3 cons. Mq. 96 Sup. Cat. Mq. 123 R.C. €. 104,12

- La sua superficie commerciale calcolata secondo quanto sopra descritto è quantificata in complessivi mq. 205,00
- Il suo valore unitarie valutato secondo quanto descritto nelle indicazioni sopra riportare si quantifica in €/mq. 700,00:=
- Mq. 205 x €. / mq. 700,00 = €. 143.500,00.=

**Arrotondato per eccesso in €. 144.000,00.=**

**con precisazione che la quota spettante all'esecutato è pari ad un mezzo quindi €. 72.000,00.=**

Trattasi di due laboratori attigui al piano terra del medesimo fabbricato al mapp. 571.

### **C – Soggetto Esecutato** [REDACTED]

### **LOTTO N. 6**

N.C.E.U. Comune di Sedico

Fg. 28 mapp. 512 sub. 4 Cat. C/1 cl. 7 cons. Mq. 37 Sup. Cat. Mq. 50 R.C. €. 634,42;

- La sua superficie commerciale calcolata secondo quanto sopra descritto è quantificata in complessivi mq. 58,00
- Il suo valore unitarie valutato secondo quanto descritto nelle indicazioni sopra riportare si quantifica in €/mq. 1.150,00.=
- Mq. 58 x €. / mq. 1.150,00 = €. 66.700,00.=

**Arrotondato per eccesso in €. 67.500,00.=**

Trattasi di un negozio al piano terra con sottostante sotto negozio al piano primo sottostrada.

### **LOTTO N. 7**



N.C.E.U. Comune di Sospirolo (per la quota di 1/6 di competenza dell'esecutato)

Fg. 50 mapp. 252 sub. 3 cat. C/6 cl. 1 cons. Mq. 28 Sup. Cat. Mq. 28 R.C. €. 18,80;

Fg. 50 mapp. 252 sub. 5 cat. A/2 cl. 4 cons. V. 6,5 Sup. Cat. Mq. 134 R.C. ®. 486,76;

N.C.T. Comune di Sospirolo (per la quota di 1/3 di competenza dell'esecutato, qui contabilizzata per 1/6)

Fg. 50 mapp. 412 are 4,00 seminativo cl. 3 R.D. €. 1,24 R.A. €. 1,03

- La sua superficie commerciale calcolata secondo quanto sopra descritto è quantificata in complessivi mq. 161,00
- Il suo valore unitarie valutato secondo quanto descritto nelle indicazioni sopra riportare si quantifica in €/mq. 800,00.=
- $Mq. 161,00 \times \text{€} / mq. 800,00 = \text{€} \quad 128.800.=$
- A dedurre i costi per la sanatoria e la variazione catastale come indicato nella descrizione dei paragrafi che precedono già quantificati in complessivi €. 4.800,00.=

**Per cui il valore complessivo viene quantificato in complessivi €. 124.000,00.=**

**Si rammenta che la quota spettante all'esecutato è pari ad 1/6 per cui il valore relativo è pari ad arrotondati €. 21.000,00.=**

Trattasi di un autorimessa al piano terra con appartamento al piano primo e cantine di cui una al piano primo sottostrada e l'altra al piano terra.

### **LOTTO N. 8**

N.C.E.U. Comune di Sospirolo (per la quota di 1/6 di competenza dell'esecutato)

Fg. 50 mapp. 252 sub. 4 cat. C/6 cl. 1 con. Mq. 24 Sup. Cat. Mq. 24 R.C. €. 16,11;

Fg. 50 mapp. 252 sub. 6 cat. A/2 cl. 4 cons. V. 6,5 sup. Cat. Mq. 133 R.C. €. 486,76;

N.C.T. Comune di Sospirolo (per la quota di 1/3 di competenza dell'esecutato, qui contabilizzata per 1/6)

Fg. 50 mapp. 412 are 4,00 seminativo cl. 3 R.D. €. 1,24 R.A. €. 1,03

- La sua superficie commerciale calcolata secondo quanto sopra descritto è quantificata in complessivi mq. 174,00
- Il suo valore unitarie valutato secondo quanto descritto nelle indicazioni sopra riportare si quantifica in €/mq. 800,00.=
- $Mq. 174,00 \times \text{€} / mq. 800,00 = \text{€} \quad 139.200,00=$
- A dedurre i costi per la sanatoria e la variazione catastale come indicato nella descrizione dei paragrafi che precedono già quantificati in complessivi €. 3.600,00.=



**Per cui il valore complessivo viene quantificato in complessivi € 135,600,00.=**

**Si rammenta che la quota spettante all'esecutato è pari ad 1/6 per cui il valore relativo è pari ad arrotondati € 22.600,00.=**

Trattasi di un autorimessa al piano terra ed un appartamento al piano secondo con cantina e ripostiglio al piano terra.

### **LOTTO N. 9**

N.C.T. Comune di Sospirolo

Fg. 50 mapp. 311 Seminativo cl. 3 are 15,80 R.D. € 4,90 R.A. € 4,08;

Fg. 50 mapp. 312 Seminativo cl.3 are 04,60 R.D. € 1,43 R.A. € 1,19;

Fg. 50 mapp. **411** Seminativo cl. 3 Ha. 1,05,10 R.D. € 32,57 R.A. € 27,14;

Per una superficie catastale pari a mq. 12.450,00 x €/mq. 2,65 = € 32.992,50.=

N. B. 1- Trattasi del valore medio agricolo secondo la coltura a seminativo, come da tabelle Agenzia delle Entrate;

In considerazione della detrazione del costo per la redazione del frazionamento che ha costituito i mappali 411 e 412 ritenuto a carico del lotto n. 9; il valore del medesimo come sopra quantificato in € 32.992,50 che decurtato del predetto costo, già quantificato in € 1.500,00.= avrà così un valore definito in € 31.492,50.=

**Arrotondato per eccesso in complessivi € 31.500,00.=**

**In questo caso si precisa che la quota spettante all'esecutato è pari ad un terzo per cui il valore relativo è pari a 10.500,00.=**

**Da quanto sopra descritto il valore complessivo degli immobili oggetto di esecuzione, anche per quote, di cui alla presente perizia ammonta a complessivi € 556.600,00.= mentre l'intero valore degli immobili stimati ammonta complessivamente a € 913.600,00.=**

Ad evasione dell'incarico ricevuto si produce la presente perizia, che sarà inviata insieme alla Cek List ed alle schede dei singoli lotto. Si resta comunque a disposizione del Sig. Giudice per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Alpago Lì 08.03.2019



Aggiornata al 06.06.2019

Il Tecnico Incaricato  
(Per. In. Ed. Germano Zanon)

**ALLEGATI:**

- Planimetria catastale sub. 18 mapp. 893;
- Planimetria catastale sub. 35 mapp. 893;
- Planimetria catastale sub. 19 mapp. 893;
- Planimetria catastale sub. 34 mapp. 893;
- Planimetria catastale sub. 12 mapp. 571;
- Planimetria catastale sub. 28 mapp. 571;
- Planimetria catastale sub. 29 mapp. 571;
- Planimetria catastale sub. 30 mapp. 571;
- Planimetria catastale sub. 4 mapp. 512;
- Mappa Fg. 28 loc. Mas di Sedico;
- Mappa Fg. 50 loc. Gron di Sospirolo;
- Planimetria catastale sub. 3 mapp. 252;
- Planimetria catastale sub. 5 mapp. 252;
- Planimetria catastale sub. 4 mapp. 252;
- Planimetria catastale sub. 6 mapp. 252;
- Estratto del P.R.G. del comune di Sospirolo;
- Contratto comodato d'uso Gratuito [REDACTED]
- Contratto comodato d'uso Gratuito [REDACTED]

