

TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Esecuzione n. 81/2022
Promossa da: Cassa Rurale Dolomiti – banca di credito cooperativo –
società cooperativa
Contro: [REDACTED]
Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Gersa Gerbi
C.T.U.: Dott. Lodovico De Cesero

PREMESSA

Con la presente si da seguito all'incarico ricevuto dal sottoscritto Dott. Lodovico De Cesero, dal Giudice delle esecuzioni Dott.ssa Gersa Gerbi, in data 30.08.2023.

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

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

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

01. identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento;



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

ACCESSO AGLI IMMOBILI

Per l'espletamento dell'incarico il giorno 22.09.2023 alle ore 11:00, presso gli immobili siti in Comune di Limana – in località Laste – Via Laste, 61, alla presenza continuativa del Sig. Mauro Brancher per IVG in qualità di custode nominato dal G.E. e [REDACTED], si è proceduto ai sopralluoghi e alle verifiche degli immobili oggetto di pignoramento.

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

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento del 12.09.2022, notificato in data 23.09.2022, sono le particelle catastali:

- a) Comune Limana (BL), catasto fabbricati, foglio 17, particella 285, subalterno 2, natura "C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", via Laste, 61, piano S1, consistenza 23 metri quadri;
- b) Comune Limana (BL), catasto fabbricati, foglio 17, particella 285, subalterno 3,



natura "A3 – abitazione di tipo economico", via Laste, 61, piano 1 T S1, consistenza 9,5 vani;

- c) Comune Limana (BL), catasto terreni, foglio 17, particella 282, natura "T – Terreno", consistenza 25 are 50 centiare;
- d) Comune Limana (BL), catasto terreni, foglio 17, particella 283, natura "T – Terreno", consistenza 11 are 40 centiare;
- e) Comune Limana (BL), catasto terreni, foglio 17, particella 284, natura "T – Terreno", consistenza 8 are 25 centiare;
- f) Comune Limana (BL), catasto terreni, foglio 17, particella 356, natura "T – Terreno", consistenza 12 are 20 centiare;
- g) Comune Limana (BL), catasto terreni, foglio 17, particella 396, natura "T – Terreno", consistenza 14 are;
- h) Comune Limana (BL), catasto terreni, foglio 17, particella 96, natura "T – Terreno", consistenza 35 centiare;

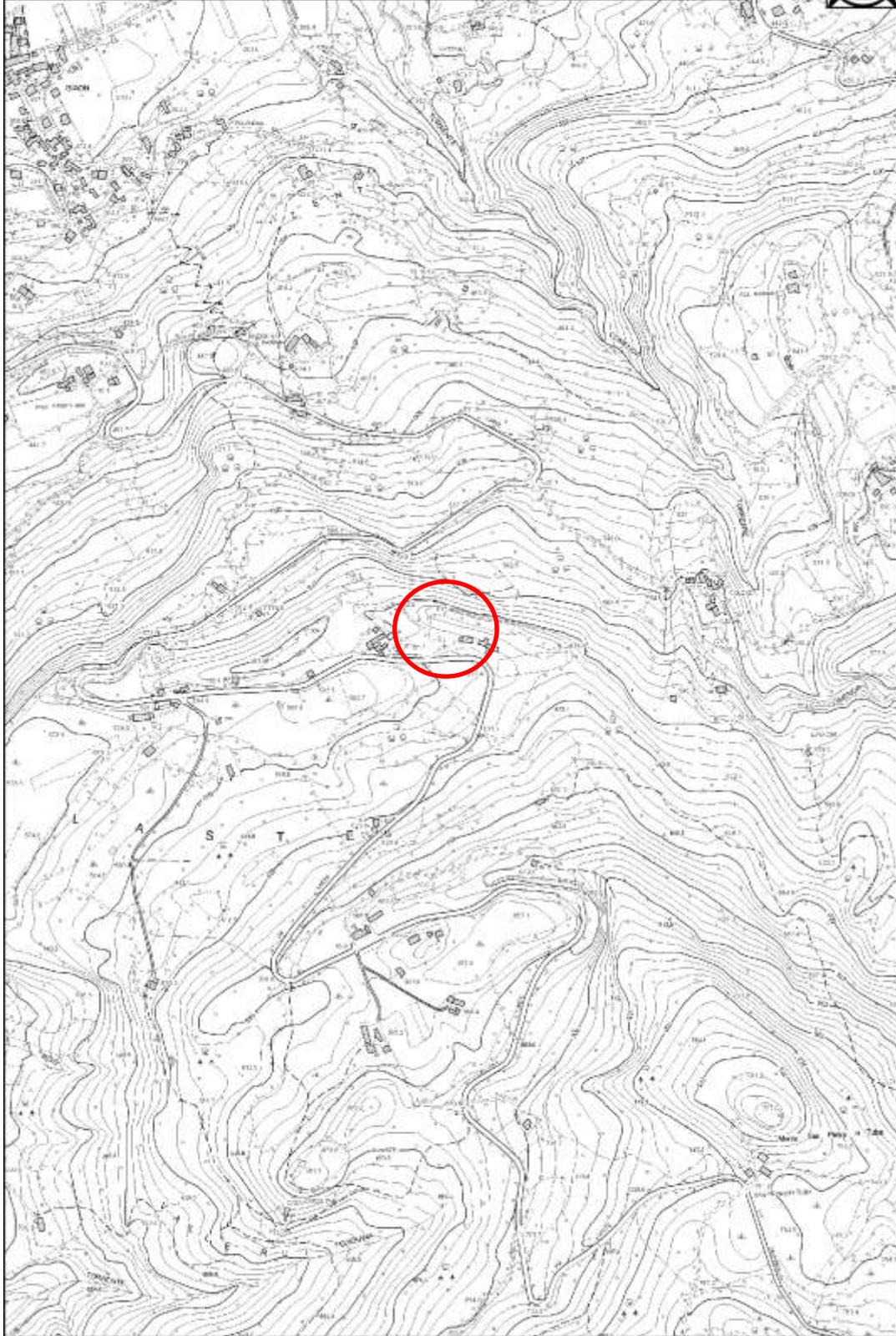
██████████ nata a ██████████ - C.F. ██████████ – proprietà
1/1

Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Belluno i diritti reali indicati nell’atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità all’esecutata.



Carta Tecnica Regionale

scala 1:10.000



Ortofoto

scala 1:2.000



CONFINI DEI BENI PIGNORATI:

Le particelle catastali 96, 282, 283, 284, 285, 356 e 396 del foglio di mappa 17 formano un unico corpo fondiario che partendo da Nord e procedendo in senso orario confina con le particelle 59, 266, 95, strada pubblica (Via Laste), 451, 74 e 75 del medesimo foglio di mappa.

DIVISIBILITÀ DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano convenientemente divisibili in lotti.

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

L'attuale fabbricato ad uso residenziale (foto 1, 2, 3 e 4), restaurato ed ampliato agli inizi degli anni '90 e successivamente nel 1998, si organizza su tre piani. PS1, PT e P1; in particolare i locali sono così distribuiti:

- al Piano 1° Sottostrada l'autorimessa (sub. 2 – foto 5, 6, 7 e 8), una cantina all'angolo Sud (sub. 3 - foto 9, 10, 11 e 12), una legnaia, in realtà servizio igienico con doccia (sub. 3 - foto 13), un'ampia cantina centrale (sub. 3 - foto 14, 15 e 16), una cantina-lavello (sub. - foto 17 e 18), la centrale termica (sub. 3 - foto 19 e 20) e posti auto coperti (sub. 1 - foto 21);
- al Piano Terra l'ingresso (sub. 3), la cucina con stufa (sub. 3 - foto 22, 23, 24 e 25), il cucinino (sub. 3 - foto 26), il bagno sul vano scale (sub. 3 - foto 27 e 28), il soggiorno con camino (sub. 3 - foto 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 36), il guardaroba-ripostiglio, in realtà camera (sub. 1 – foto 37 e 38), un servizio igienico tra soggiorno e camera (sub. 1 – foto 39 e 40), un wc con doccia con accesso dal soggiorno (sub. 3 – foto 41 e 42) e un ampio terrazzo sui fronti Sud-Ovest e Nord-Est (subb. 1 e 3 – foto 43);
- al Piano Primo (sub. 3) vano scale di collegamento al PT (foto 44), una camera all'angolo Sud (foto 45, 46, 47 e 48), disimpegno (foto 49), una camera centrale (foto 50, 51, 52 e 53), una camera all'estremità Nord-Ovest (foto 54, 55, 56 e 57) e un terrazzo sul fronte Sud-Ovest (foto 58 e 59).

I livelli sono collegati da vano scale; al PS1 e al PT vi si accede direttamente anche



dall'esterno.

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con garage e zona porticata per la sosta coperta delle autovetture interrato, zona giorno al piano terra e zona notte su tutto il piano primo e all'estremità Ovest del piano terra, quest'ultima realizzata in ampliamento a fine anni '90.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Struttura portante di telai in c.a.: fondazioni continue e murature del piano interrato in c.a.; impermeabilizzazione e drenaggio delle pareti controterra; pavimentazione in massetto cementizio. Murature dei piani fuori terra in termolaterizio, solai di piano in latero-cemento ammorsati alle murature perimetrali con cordoli in c.a.; poggioli con soletta in c.a.; scala interna con soletta e gradini in c.a.. Solaio di copertura a due falde su più livelli in legno con sovrastante tavolato, isolamento, impermeabilizzazione e manto di copertura in tegole di cemento tipo "coppo di Francia". Al piano terra/rialzato poggiolo e scala esterna con soletta in c.a. e muretto di contenimento in pietra.

Finiture con intonaco interno ed esterno a civile; serramenti in legno con vetrocamera ed oscuramento a battenti; parapetti delle terrazze in acciaio rivestito in legno, grondaie, pluviali e scossaline color testa di moro.

IMPIANTI TECNOLOGICI:

- produzione di acqua calda ad uso sanitario e per il riscaldamento effettuato con caldaia posta nel locale c.t. al piano seminterrato;
- distribuzione dell'impianto termico con corpi scaldanti tipo termosifoni in acciaio a parete;
- impianto elettrico conforme alle norme di cui alla L 46/90;
- impianto idrico completo di rete di distribuzione ai vari piani dell'edificio collegato alla rete pubblica comunale;
- impianto di smaltimento per subirrigazione;
- impianto telefonico;



Il giardino, comprese le aree boscate, di esclusiva pertinenza si sviluppa su una superficie di circa 7.750 m² e vi si accede direttamente dalla strada pubblica con la quale confina lungo il lato Sud.

In particolare la particella 356, insistente tra l'abitazione e la strada pubblica, è un terreno coltivato con piante ornamentali (foto 60); le particelle 283, 396 e la porzione di particella 285 posta a monte dell'abitazione (foto 61), sono coltivate a prato polifita permanente; sulla particella 396 insiste anche l'orto con serra (foto 62). Le particelle 96, 282 e 284 sono coltivate a bosco misto ascrivibile all'Orno-ostrieto tipico con abete rosso (*Picea abies*) e larice (*Larix decidua*) (foto 63, 64 e 65). La compagine arborea insiste anche parzialmente sulle estremità occidentali delle particelle 283 e 396, rispettivamente per m² 230 e 330.



Foto 01: viale accesso con vista all'angolo Ovest del fabbricato





Foto 02: angolo Sud



Foto 03: angolo Est





Foto 04: angolo Nord



Foto 05: PS1 (sub. 2) autorimessa





Foto 06: PS1 (sub. 2) autorimessa



Foto 07: PS1 (sub. 2) autorimessa





Foto 08: PS1 (sub. 2) autorimessa



Foto 09: PS1 (sub. 3) cantina angolo Sud





Foto 10: PS1 (sub. 3) cantina angolo Sud



Foto 11: PS1 (sub. 3) cantina angolo Sud





Foto 12: PS1 (sub. 3) cantina angolo Sud



Foto 13: PS1 (sub. 3) locale legnaia, in realtà bagno con doccia





Foto 14: PS1 (sub. 3) cantina centrale



Foto 15: PS1 (sub. 3) cantina centrale



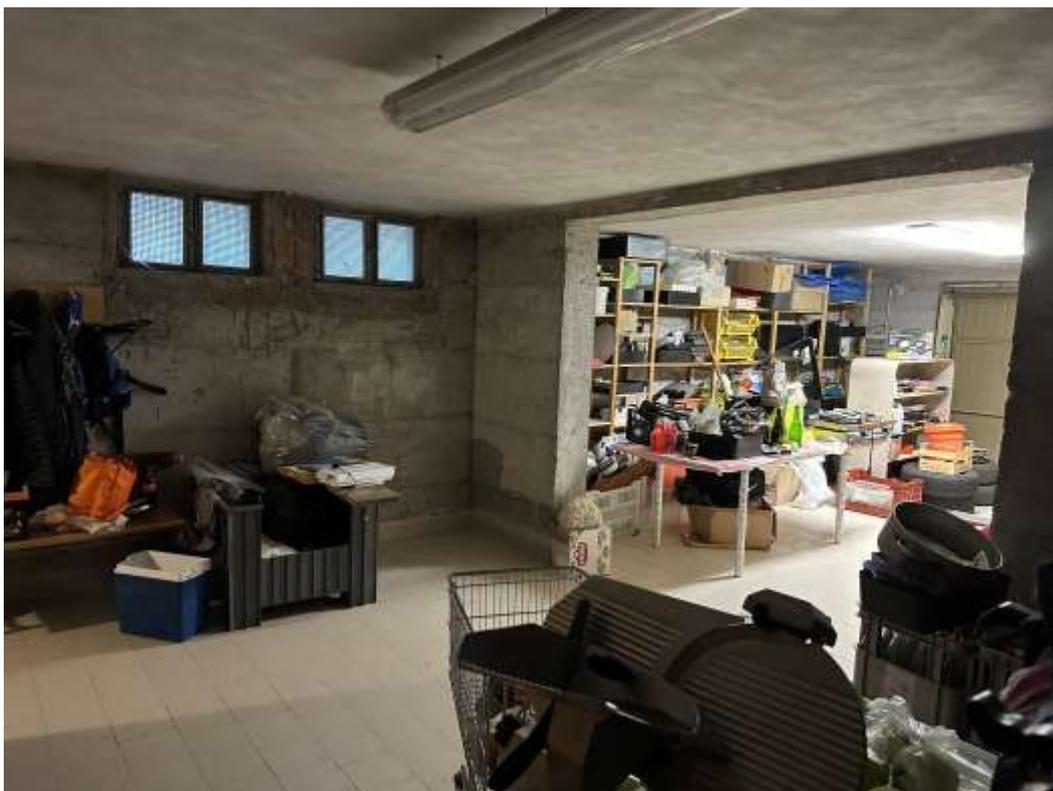


Foto 16: PS1 (sub. 3) cantina centrale



Foto 17: PS1 (sub. 3) cantina-lavello





Foto 18: PS1 (sub. 3) cantina-lavello



Foto 19: PS1 (sub. 3) centrale termica





Foto 20: PS1 (sub. 3) centrale termica

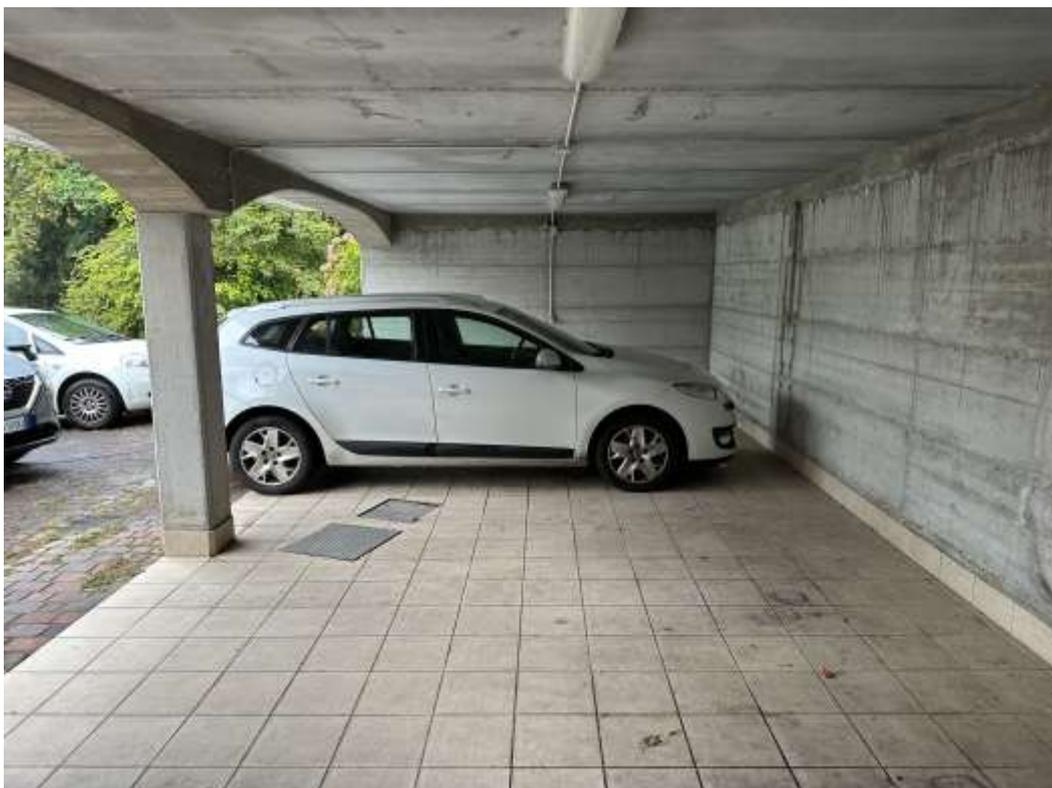


Foto 21: PS1 (sub. 1) posti auto coperti





Foto 22: PT (sub. 3) cucina



Foto 23: PT (sub. 3) cucina





Foto 24: PT (sub. 3) cucina



Foto 25: PT (sub. 3) cucina





Foto 26: PT (sub. 3) cucinino



Foto 27: PT (sub. 3) bagno su vano scale





Foto 28: PT (sub. 3) bagno su vano scale



Foto 29: PT (sub. 3) soggiorno con caminetto





Foto 30: PT (sub. 3) soggiorno con caminetto



Foto 31: PT (sub. 3) soggiorno con caminetto





Foto 32: PT (sub. 3) soggiorno con caminetto



Foto 33: PT (sub. 3) soggiorno con caminetto





Foto 34: PT (sub. 3) soggiorno con caminetto



Foto 35: PT (sub. 3) soggiorno con caminetto





Foto 36: PT (sub. 3) soggiorno con caminetto



Foto 37: PT (sub. 1) camera da letto





Foto 38: PT (sub. 1) camera da letto



Foto 39: PT (sub. 1) wc tra camera da letto e soggiorno





Foto 40: PT (sub. 1) wc tra camera da letto e soggiorno



Foto 41: PT (sub. 3) wc con doccia





Foto 40: PT (sub. 3) wc con doccia



Foto 43: PT (subb. 1 e 3) terrazza sul fronte Sud-Ovest





Foto 44: P1 (sub. 3) vano scale interno di collegamento al PT



Foto 45: P1 (sub. 3) camera angolo Sud





Foto 46: P1 (sub. 3) camera angolo Sud



Foto 47: P1 (sub. 3) camera angolo Sud





Foto 48: P1 (sub. 3) camera angolo Sud



Foto 49: P1 (sub. 3) disimpegno





Foto 50: P1 (sub. 3) camera centrale



Foto 51: P1 (sub. 3) camera centrale





Foto 52: P1 (sub. 3) camera centrale



Foto 53: P1 (sub. 3) camera centrale





Foto 54: P1 (sub. 3) camera Nord-Ovest



Foto 55: P1 (sub. 3) camera Nord-Ovest





Foto 56: P1 (sub. 3) camera Nord-Ovest



Foto 57: P1 (sub. 3) camera Nord-Ovest





Foto 58: P1 (sub. 3) terrazza fronte Sud-Ovest



Foto 59: P1 (sub. 3) terrazza fronte Sud-Ovest





Foto 60: particella 356 a monte di Via Laste



Foto 61: particella 285 a monte dell'abitazione





Foto 62: particella 396 posta a Ovest dell'abitazione



Foto 63: particella 284





Foto 64: particella 282



Foto 65: particella 282



QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

C.T. foglio 17 particella 285 sub. 1

BCNC ai subb. 2 e 3

C.F. foglio 17 particella 285 sub. 2

Categoria C/6 – Classe 1 – consistenza 23 m² – superficie catastale totale 23 m² -
rendita € 20,19 – Via Laste n .61 Piano S1

C.F. foglio 17 particella 285 sub. 3

Categoria A/3 – Classe 3 – consistenza 9,5 vani– superficie catastale totale 268 m²
totale escluse aree scoperte 258 m² - rendita € 471,01 – Via Laste n. 61 Piano S1-T-1

C.T. foglio 17 particella 96

bosco ceduo – Classe 3 – superficie 35 m² – R.D. Euro 0,03 – R.A. Euro 0,01

C.T. foglio 17 particella 282

bosco alto – Classe U – superficie 2.550 m² – R.D. Euro 7,90 – R.A. Euro 0,79

C.T. foglio 17 particella 283

prato arbor – Classe 4 – superficie 1.140 m² – R.D. Euro 2,06 – R.A. Euro 1,47

C.T. foglio 17 particella 284

bosco ceduo – Classe 3 – superficie 825 m² – R.D. Euro 0,72 – R.A. Euro 0,26

C.T. foglio 17 particella 356

prato arbor – Classe 5 – superficie 1.220 m² – R.D. Euro 1,01 – R.A. Euro 1,26

C.T. foglio 17 particella 396

prato arbor – Classe 5 – superficie 1.400 m² – R.D. Euro 1,16 – R.A. Euro 1,45

██████████ nata a ██████████ - C.F. ██████████ – proprietà
1/1

- L'immobile identificato dalla particella 285 sub. 3 (abitazione) non trova esatta corrispondenza con la planimetria in atti di cui alla dichiarazione protocollo n. 3/3150/95 del 12.09.1995, a firma del per.ed. Melanco Albino, per l'assenza dell'ampliamento all'estremità Ovest del fabbricato realizzato in forza della successiva Concessione Edilizia



N. 4817 del 11.03.1998 (PE 4817/1997) e DIA di variante Pratica edilizia 63/2001 del 20.03.2001 (porticato al piano seminterrato; camera e servizio igienico al piano terra/rialzato), per la diversa destinazione d'uso e parete divisoria del locale "legnaia", in realtà servizio igienico, al PS1 nonché per l'ampliamento della terrazza al piano terra/rialzato;

- L'immobile identificato dalla particella 285 sub. 2 (autorimessa) trova esatta corrispondenza con la planimetria di cui alla dichiarazione protocollo n. 0/1756/95 del 12.09.1995, a firma del per.ed. Melanco Albino;



Data presentazione: 12/09/1995 - Data: 31/08/2023 - n. TI 76042 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Ultima planimetria in atti

- ELENCO DEI SUBALTERNI NUMERICI ATTRIBUITI :**
- SUB. 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE)
 - SUB. 2 AUTORIHESSA AL PIANO S1'
 - SUB. 3 APPARTAMENTO AI PIANI S1' - T. 1'.

MODULARIO
F. rig. rend. 496



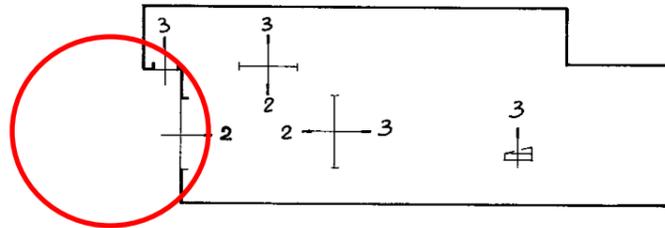
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)
LIRE
400

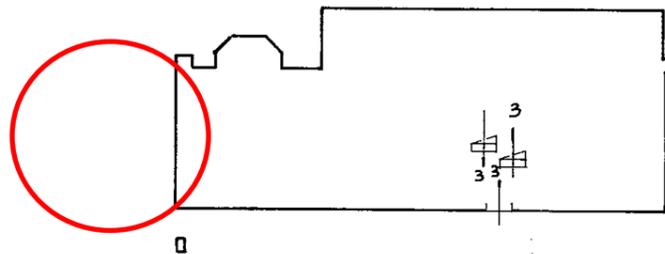
Planimetria di u.i.u. in Comune di...LIMANA..... viaLASTE..... civ. 61.....

ELABORATO PLANIMETRICO

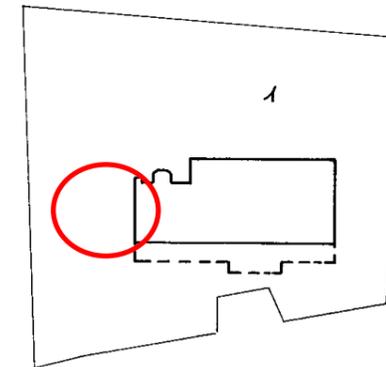
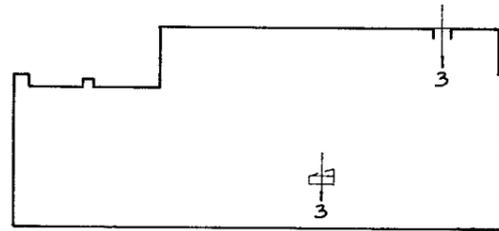
PIANO SOTTOSTRADA PRIMO



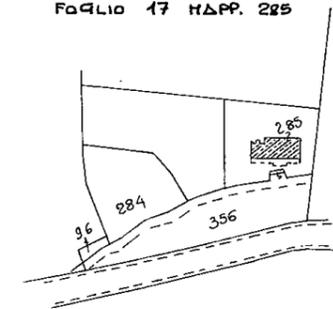
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PLANIMETRIA SCALA 1:2000
FOGLIO 17 MAPPA 285



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

TIPO MAPPA N° 66288 DEL 07.09.1995

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal PER. ED.
(Titolo, cognome e nome)
MELANCA ALBINO

Identificativi catastali
F. 17
n. 285 sub. -

Iscritto all'albo de I. PERITI IND.
della provincia di BELLUNO n. 136
data 1.2 SET. 1995

RISERVATO ALL'UFFICIO



2/12/56/95
12 SET. 1995

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/08/2023 - Comune di LIMANA(E588) - < Foglio 17 Particella 285 >

Elaborato planimetrico

MODULARIO
F. n. g. 1000 489

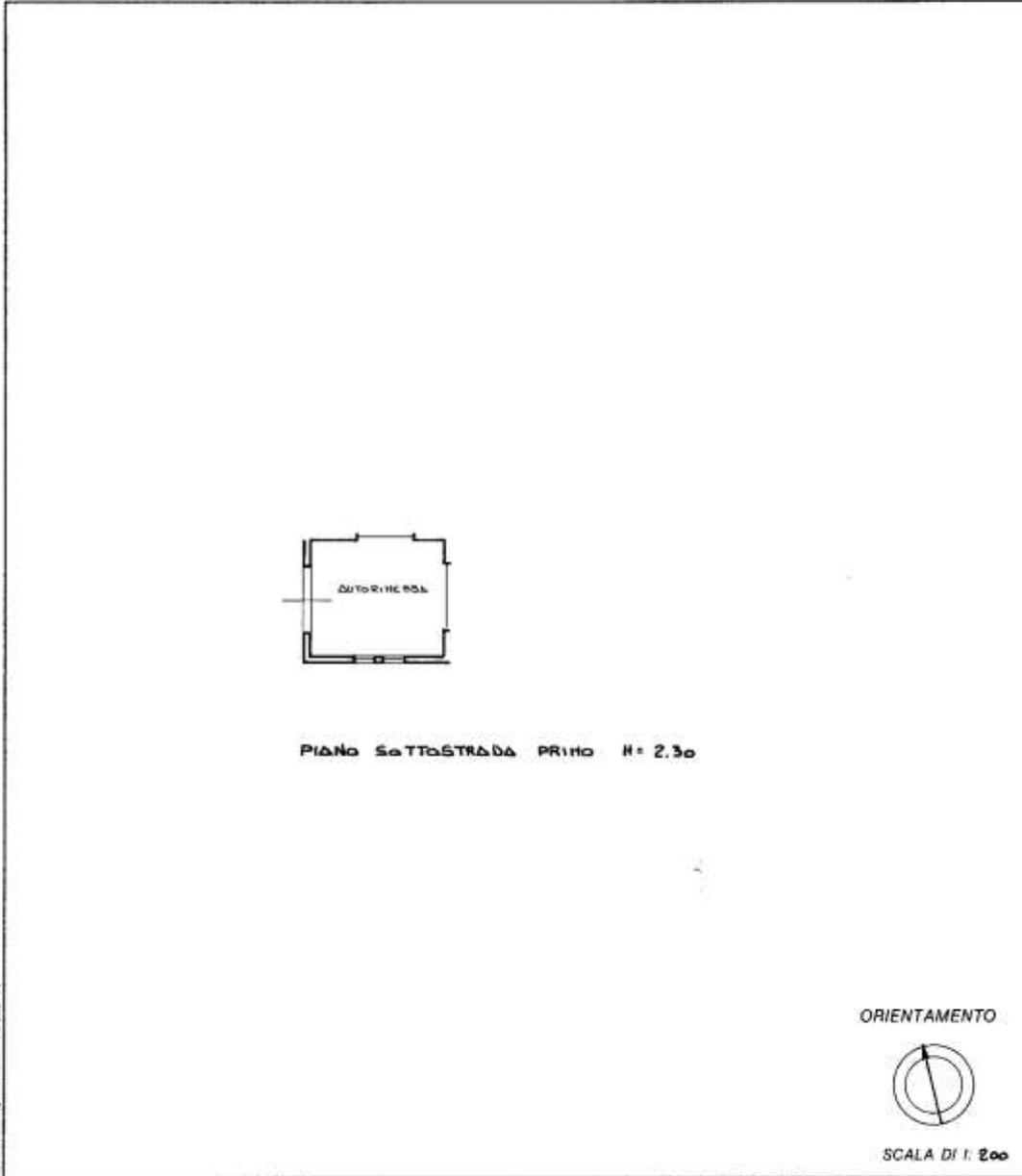


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di LIMANA via LASTE civ. 61



PIANO SETTOSTRADA PRIMO H= 2.30

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata da <u>PER. ED.</u> (Titolo, cognome e nome)	COLLEGIO PERITI INDUSTRIALI EDILI ALBINO MELANCO N. 136 BELLUNO	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	<u>MELANCO ALBINO</u>		<u>9/1056/35</u> 12 SET. 1995
Identificativi catastali F. <u>17</u> n. <u>285</u> sub. <u>2</u>	iscritto all'albo de i <u>PERITI IND.</u> della provincia di <u>BELLUNO</u> n. <u>136</u> data <u>1-2 SET. 1995</u>		

C.F. Belluno foglio 17 particella 285 sub. 2 (autorimessa)



Data presentazione: 12/09/1995 - Data: 31/08/2023 - n. TT.79153 - Richiedente: DCSLVC73R26A757X
Fonte schede: 1 - Formato di acquisizione: AA(297x420) - Formato stampa richiesta: AA(297x420)
Libera planimetria in atti.

MODULARIO
F. rig. rend. 496



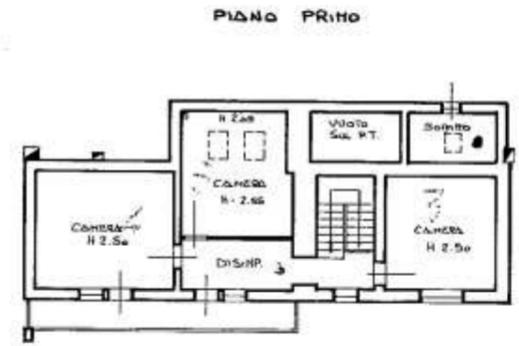
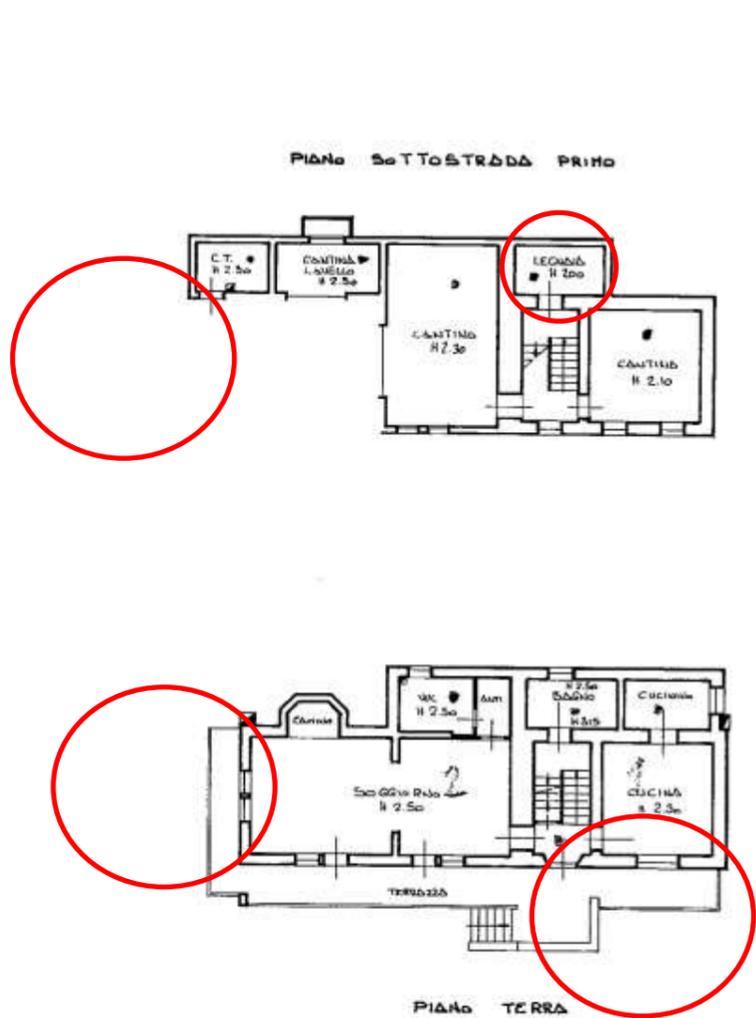
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

LIRE
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di LIMANA via LASTE civ. 61

Data presentazione: 12/09/1995 - Data: 31/08/2023 - n. TT.79153 - Richiedente: DCSLVC73R26A757X



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/08/2023 - Comune di LIMANA(E588) - < Foglio 17 - Particella 285 - Subaltemo 3 >
VIA LASTE n. 61 Piano 01 - 3 - 1

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>PER ED.</u> (Titolo, cognome e nome) <u>MELANCO ALBINO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Isritto all'albo de i <u>PERITI IND.</u> della provincia di <u>BELLUNO</u> n. <u>136</u> data <u>12 SET. 1995</u>	<u>3/3150/95</u> <u>12 SET. 1995</u>
Identificativi catastali F. <u>17</u> n. <u>285</u> sub. <u>3</u>		

C.F. Belluno foglio 17 particella 285 sub. 3 (abitazione)

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

lotto unico: C.F. fg. 17 part. 285 subb. 1, 2 e 3

C.T. fg. 17 part. 96, 282, 283, 284, 356 e 396

Procedura es. imm. n. 81 / 2022 R.G., Giudice dott.ssa Gersa Gerbi promossa da:

(Creditore procedente) Cassa Rurale Dolomiti – banca di credito cooperativo – società cooperativa

Contro

(Debitore/i) [REDACTED]

Diritto (cfr pag.): per la quota di proprietà di 1/1 [REDACTED]

Bene (cfr pag.): abitazione PS1-T-1, autorimessa PS1 e terreni agricoli

Ubicazione (cfr pag.): Limana – Via Laste n. 61

Stato (cfr pag.): ottimo

Dati Catastali attuali (cfr pag.): CF Comune di Limana fg. 17 part. 285 subb. 1-2-3 e CT Comune di Limana fg. 17 part. 96, 282, 283, 284, 356 e 396

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.): ///

Valore di stima (cfr pag.): 492.822,00

Valore mutuo (cfr pag./all.): importo totale 330.179,39

Vendibilità (cfr pag.): ottima

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

Occupazione (cfr pag.): proprietaria

Titolo di occupazione proprietà

Oneri (cfr pag.): nulla da rilevare

APE (cfr pag.): si

Problemi (cfr pag.): irregolarità catastali da sanare

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria del Registri Immobiliari di Belluno è emerso che gli immobili oggetto di stima:

- sono pervenuti all'esecutata [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.



[REDACTED] per la piena proprietà con decreto di trasferimento trascritto a Belluno in data 28.09.2007 ai nn. 13730/9220 con la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli a suo tempo assunte a carico [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED];

- sono pervenuti [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Osnato Pasquale in Belluno (BL) del 23.11.1995 Rep. n. 57987/12183 e trascritto a Belluno il 07.12.1995 ai nn. 11594/9611.

QUESITO n. 6: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Limana, a seguito di richiesta accesso atti dell'31.08.2023, ha fornito il giorno 21.09.2023 le seguenti pratiche.

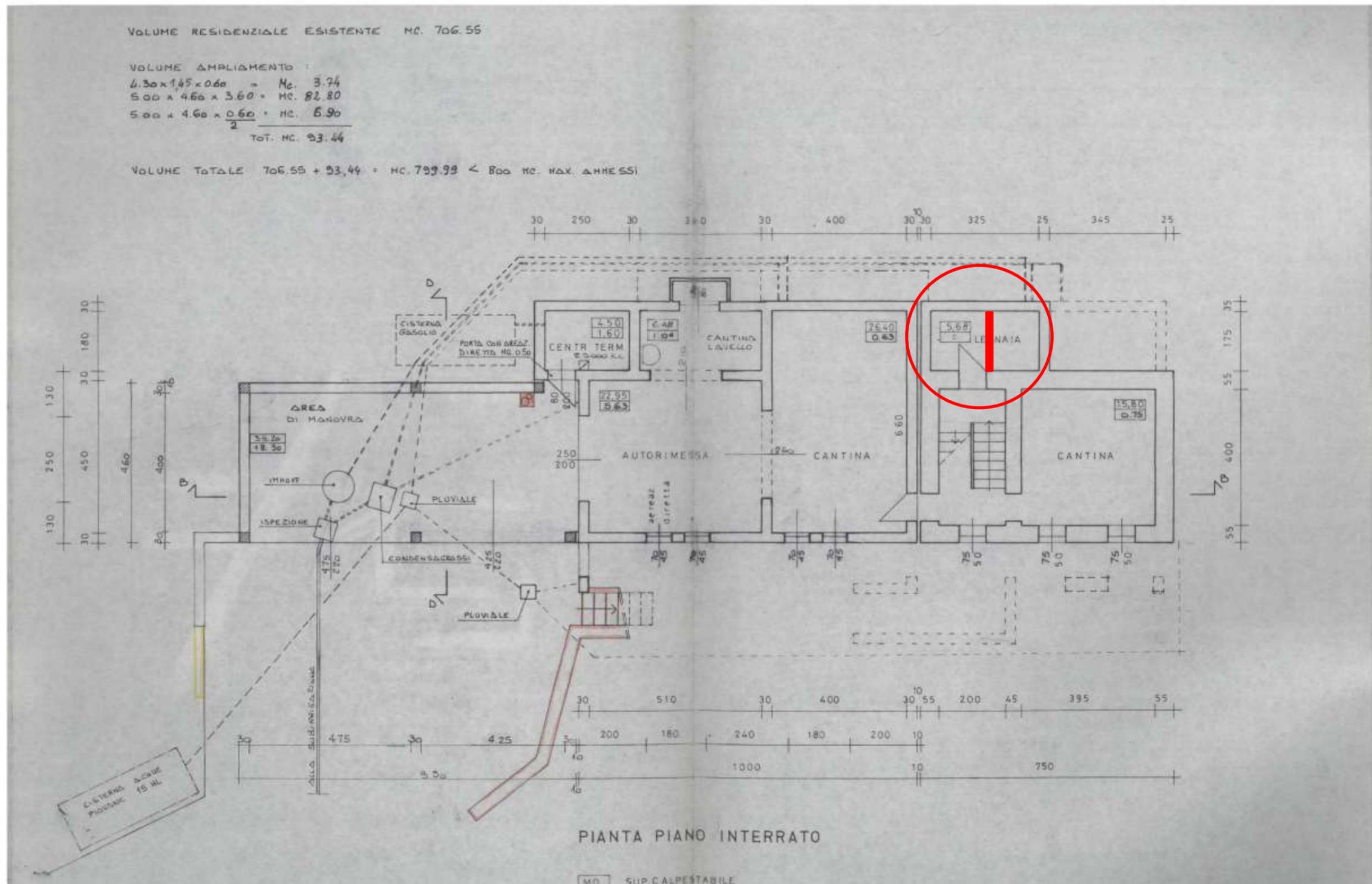
- DIA Pratica edilizia 63/2001 del 20.03.2001 per varianti alla Concessione Edilizia n. 4817 dell'11.03.1998 (PE 4817/97) al piano terra/rialzato: allargamento del locale bagno tramite modifica della muratura portante, riduzione altezza dei in ampliamento da 2,70 m a 2,55 m, spostamento e modifica parapetto esterno; sulla corte esterna: pavimentazione in blocchi di calcestruzzo prefabbricati mix-color e realizzazione di due scalette in c.a.;
- Comunicazione inizio lavori del 27.04.1998 relativi alla Concessione Edilizia n. 4817 dell'11.03,1998;
- Concessione Edilizia n. 4817 dell'11.03.1998 per ampliamento del fabbricato sul lato Ovest al fine di creare una piccola zona notte al piano terra con una camera da letto e un servizio igienico; al piano seminterrato una zona porticata per la sosta ed il parcheggio coperto delle autovetture;
- Certificato di abitabilità del 07.11.1995 Prot. n. 12091/2/C3 – per lavori eseguiti in forza di Concessione Edilizia n. 3443 del 09.11.1990 e successive varianti n. 4153 del 12.05.1994 e n. 3823 del 04.05.1993 relativi a ristrutturazione e ampliamento del fabbricato ad uso abitazione;
- Concessione Edilizia in variante n. 4153 del 12.05.1994 per modifica al parapetto del poggolo al piano primo fronte Sud-Ovest;



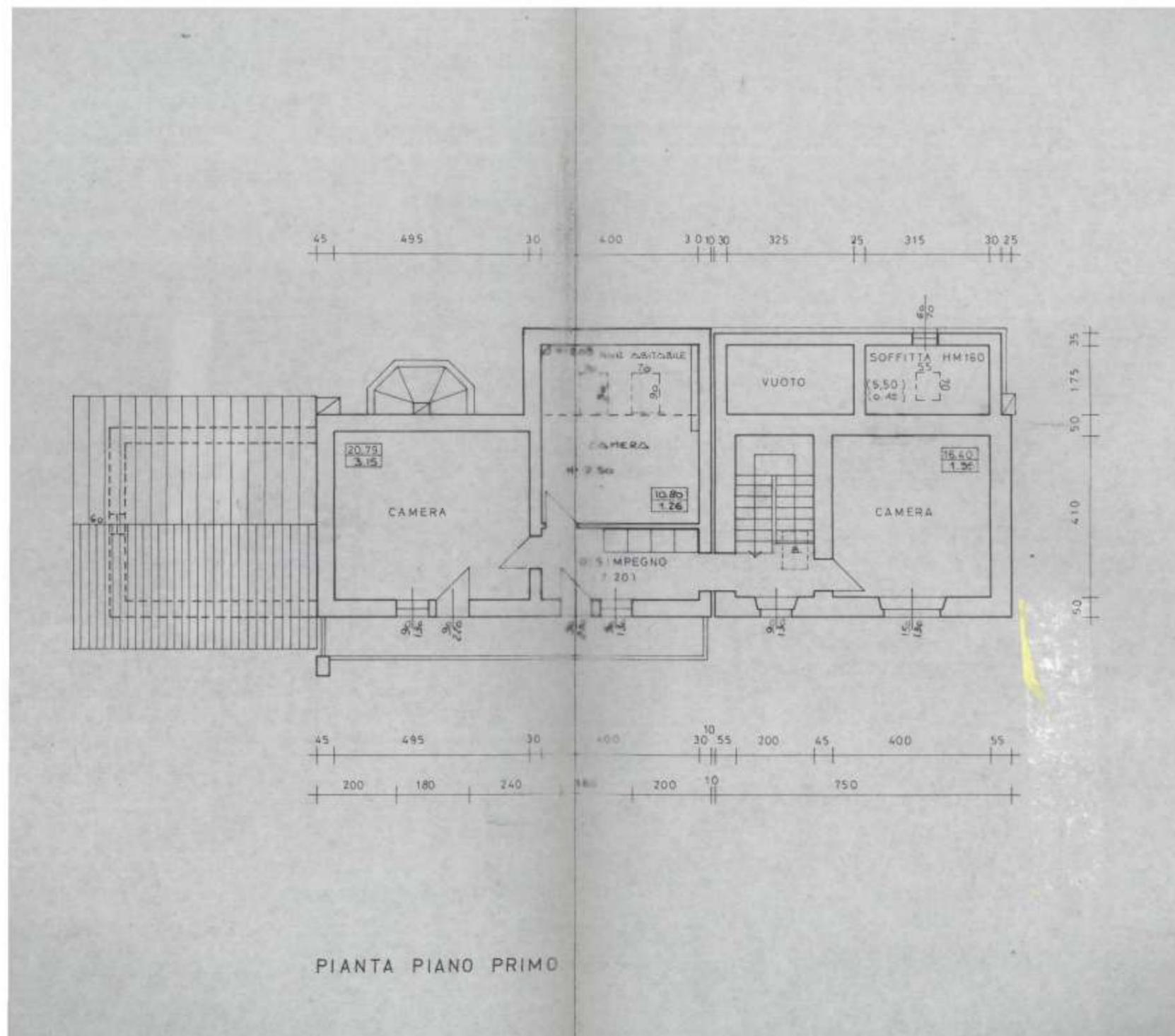
- Concessione Edilizia in variante n. 3823 del 04.05.1993 per modifica al piano interrato: nuovo locale cantina, non esecuzione di alcune tramezze divisorie e diminuzione dei fori di aereazione; al piano terra/rialzato: variazione delle forometrie esterne, diversa localizzazione delle canne fumarie e formazione sui fronti Nord ed Est di rivestimento esterno coibentante; al piano primo: stesse modifiche del piano inferiore e non esecuzione della scala di collegamento fra piano primo e soffitta sostituita con scaletta retrattile;
- Concessione Edilizia n. 3443 del 09.11.1990 per ristrutturazione con ampliamento mediante costruzione ex novo di un corpo di fabbrica in aderenza all'esistente sviluppantesi su tre piani (PS12-T-1).

L'immobile corrisponde alla situazione in atti (stato di progetto) di cui alla DIA Pratica edilizia 63/2001 del 20.03.2001 ad eccezione del locale legnaia, al piano seminterrato, in realtà servizio igienico con doccia, dove è stata edificata anche una tramezza divisoria.





Piano seminterrato – planimetria di progetto DIA Pratica edilizia 63/2001 del 20.03.2001



PIANTA PIANO PRIMO

Piano primo – planimetria di progetto DIA Pratica edilizia 63/2001 del 20.03.2001

QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento delle operazioni peritali (settembre 2023) gli immobili risultano occupati

[REDACTED]

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

Annotazioni

- Ipoteca volontaria di data 13.05.2008 Rep. n. 132.702/21.672 a rogito del Notaio Osnato Pasquale in Belluno (BL), iscritta presso la conservatoria di Belluno in data 12.06.2008 ai nn. 7473/1133 a favore di Unicredit Banca Spa per l'importo complessivo di Euro 223.440,00 a carico solo delle particelle 285 sub. 2 e 285 sub. 3;
- Ipoteca giudiziale di data 20.07.2022 n. 212 da decreto ingiuntivo del Tribunale di Belluno iscritta presso la Conservatoria di Belluno il 12.08.2022 ai nn. 10543/1205 a favore di Cassa Rurale Dolomiti – banca di credito cooperativo – società cooperativa nell'importo complessivo di Euro 106.739,39;

e trascrizioni pregiudizievoli

Verbale di pignoramento di data 27.09.2022 n. 863 degli Ufficiali Giudiziari di Belluno trascritto presso la Conservatoria di Belluno il 24.10.2022 ai nn. 13265/10608 a favore della Cassa Rurale Dolomiti – banca di credito cooperativo – società cooperativa.

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

Tutti i beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

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

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



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

Per gli immobili oggetto di perizia non sono state rilevate spese condominiali.

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

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

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

Calcolo superficie commerciale:

C.F. foglio 17 particella 285 sub. 3 (abitazione Piano S1-T-1) + sub. 1 al PT

PS1 (cantine, wc e ct) sub. 3	m ²	99,00	x	60%	=	59,40
PT (appartamento) subb. 3 e 1	m ²	140,00	x	100%	=	140,00
PT (terrazza) subb. 3 e 1	m ²	111,00	x	33%	=	36,63
P1 (appartamento) sub. 3	m ²	117,00	x	100%	=	117,00
P1 (terrazza) sub. 3	m ²	11,00	x	33%	=	3,63

C.F. foglio 17 particella 285 sub. 2 (autorimessa) + sub. 1 PS1

PS1 (autorimessa)	m ²	23,00	x	25%	=	5,75
PS1 (porticato)	m ²	48	x	25%	=	<u>12,00</u>
Sommano m ²						374,41

C.F. foglio 17 particella 285 sub. 1 (bene comune non censibile)

Scoperto di pertinenza	m ²				=	580,00
------------------------	----------------	--	--	--	---	--------

C.T. foglio 17 particella 96

Scoperto di pertinenza (giardino)	m ²				=	35,00
-----------------------------------	----------------	--	--	--	---	-------

C.T. foglio 17 particella 283

Scoperto di pertinenza (giardino)	m ²				=	1.140,00
-----------------------------------	----------------	--	--	--	---	----------



C.T. foglio 17 particella 284

Scoperto di pertinenza (giardino) m² = 825,00

C.T. foglio 17 particella 356

Scoperto di pertinenza (giardino) m² = 1.220,00

C.T. foglio 17 particella 396

Scoperto di pertinenza (giardino) m² = 1.400,00

Sommano m² 5.200,00

C.T. foglio 17 particella 282

Scoperto di pertinenza (bosco) m² = 2.550,00

Sommano m² 2.550,00

STIMA DEGLI IMMOBILI

appartamento e garage(PS1-T-1) m² 374,41 x €/m² 1.200,00 = € 449.292,00

giardino m² 5.200,00 x €/m² 10,00 = € 52.000,00

bosco m² 2.550,00 x €/m² 0,60 = € 1.530,00

€ 502.822,00

a dedurre costi per sanatoria urbanistico-catastale € 10.000,00

TOTALE VALORE DI STIMA € **492.822,00**

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Il pignoramento colpisce l'intera piena proprietà degli immobili.

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

L'Ufficio Area Servizi Demografici del Comune di Borgo Valbelluna in data 28.09.2023 ha fornito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio [REDACTED] dal quale si evince che in data [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] nato il [REDACTED]. In data [REDACTED] è stata proposta domanda di separazione consensuale dei coniugi, di cui all'atto di matrimonio



controscritto. Il Tribunale di Belluno con provvedimento emesso in data [REDACTED] ha dichiarato la separazione consensuale. In data [REDACTED] è stata proposta al Tribunale di Belluno domanda di cessazione effetti civili del matrimonio. Con sentenza del Tribunale di Belluno in data [REDACTED] è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui all'atto controscritto.

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti gli estratti della corografia, della Carta Tecnica Regionale, estratto mappa catastale, estratto ortofoto, documentazione fotografica, elaborato planimetrico, planimetrie catastali, planimetrie di progetto, visure storiche sintetiche, CDU e estratto dell'atto di matrimonio.

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

Belluno, 29 settembre 2023



Allegati:

- 1) corografia
- 2) C.T.R.
- 3) estratto mappa catastale
- 4) estratto ortofoto
- 5) documentazione fotografica
- 6) elaborato planimetrico (fg. 17 part. 285 subb. 2 e 3)
- 7) planimetrie catastali (fg. 17 part. 96, 282, 283, 284, 285, 356 e 396)
- 8) planimetrie di progetto (DIA PE – 63/2001 del 20.03.2001)
- 9) visure storiche sintetiche
- 10) CDU
- 11) estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

