

Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL

Nr. di ruolo generale 99/2006

TRIBUNALE DI BELLUNO
Cancelleria Civile
OGGETTO: Divisione di Beni - aggiornamento

Giudice: Dott. Fabio Santoro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

estesa

dal sottoscritto Arch. Sandro Castellari iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Belluno al n. 76 e all'Ordine degli Architetti della Provincia di Belluno al nr. 135, con Studio Professionale in Feltre (BL) in P.zza T. Parmeggiani nr. 21, nella causa promossa da

[REDACTED]
Con Aw. BIANCHI BRIDDA Annarosa

Con Convenuto Principale

[REDACTED]
Con Aw. LAZZARIN Giacomo

OGGETTO: DIVISIONE DI BENI - aggiornamento perizia

Premesso

Che con sentenza 12/06/2013 al n. 313/13, n. 1898/08 R.G., n. 4121/13 di Cron. n. 559 di Rep., il Giudice dott. F. Montalto ha pronunciato la sentenza sopra richiamata nella causa civile tra [REDACTED]

[REDACTED] che con comunicazione in data 05/06/2018 il Giudice dell'esecuzione dott. F. Santoro dava incarico al sottoscritto di procedere al deposito di una relazione integrativa sui beni pervenuti all'esecutato [REDACTED] a seguito della trascrizione della sentenza di divisione cui sopra, assegnando termine per il deposito entro il 15/09/2018;

Ciò premesso, nel termine concesso si deposita la perizia in oggetto.-

Studio Architetto Sandro Castellari P.zza T. Parmeggiani, 21 32032 FELTRE BL
C.F. CSTSDR51C29G238Y P. I.V.A. 00670510254 tel. 0439/==== cell. 3389339503
e-mail arch.castellari@libero.it PEC sandro.castellari@archiworldpec.it

- 1 -



Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL

Cap. A – Svolgimento dei lavori

Il sottoscritto C.T.U. assunto l'incarico, ed esaminati gli atti e i documenti di causa, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26/06/2018.

In data 28/06/2018 ha eseguito un sopralluogo per una ulteriore verifica di luoghi, non trovando nessuno sul posto e verificando l'immobile oggetto di perizia solamente dall'esterno.

Cap. B – Individuazione catastale degli immobili, assegnato in proprietà all'Esecutato con sentenza n. 313/13 del 12/06/2013 n 1898/08 R.G., n. 4121 Cron., n. 559 Rep.

Catasto dei fabbricati del Comune di Sedico BL

B.1 - Foglio 32 particella 561 sub. 3 Cat. A/3 classe 3 vani 4,5 R.C. 278,89 euro, piano T.-

Trattasi di appartamento con corte ubicato al piano terra in Comune di Sedico. Località Roe Alte, in Via Vignole,13.-

Confini per il sub 3: da nord in senso orario con mappale 808, mappale 845, S.S. 203, mappale 190.-

Cap. C - Descrizione dei beni

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono siti in Comune di Sedico, loc. Roe Alte ,Via Vignole, che dista circa 4 km. dal centro abitato di Sedico.-

Gli immobili si trovano a diretto contatto con la S.S. 203 Agordina, e l'accesso agli stessi si trova circa 200 metri rispetto la loro posizione alla S.S. 203, in direzione Agordo, tramite servitù di passaggio della larghezza di ml. 4,00, strada asfaltata, vedasi nota di trascrizione,allegata nella precedente perizia,a favore, reg. gen. 5714, reg. part. 4621 del 19/06/1996, notaio Antonino Calcagno.-

La zona servita dalle principali infrastrutture: strade, acquedotto, energia elettrica.-

Gli immobili in descrizione sono:

- un appartamento (B.1, (A/3) sito al piano terra .

Si tratta di unità immobiliare inserita in un unico fabbricato con scoperto, ristrutturato negli anni '80.-



*Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL*

E' un appartamento sito al piano terra con ingresso indipendente, e area scoperta in comune con le altre unità immobiliari..-

E' costituito da ingresso, cucina- soggiorno in un unico vano, due camere e bagno.-

L'altezza interna di piano è pari a ml. 2.80.-

E' presente impianto idrico, elettrico ed impianto termico con caldaia a gas indipendente e radiatori lamellari in acciaio, impianti non dotati di certificazione di conformità.-

I pavimenti della zona giorno sono in piastrelle tipo cotto, il disimpegno della zona notte in piastrelle di ceramica, le camere hanno pavimento in linoleum.- La parete attrezzata della cucina è rivestita in piastrelle di ceramica, il bagno ha pavimento e rivestimento verticale in ceramica.- Il bagno è completo di sanitari.-

I locali sono intonacati e tinteggiati.-

Le porte interne sono tamburate in noce manganica, i serramenti esterni sono in legno dotati di doppio vetro con tapparelle in pvc.- Tre serramenti esterni hanno invece chiusura ad anta, sempre in pvc.-

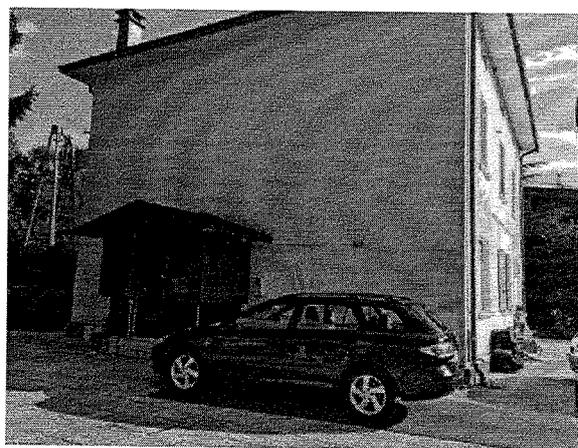
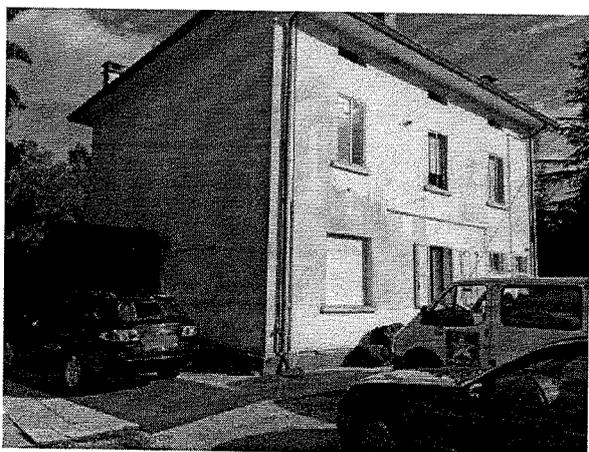
Esiste un sistema di fognatura tramite vasca, che serve l'intero fabbricato.-

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato in buone condizioni di manutenzione.-

Complessivamente l'appartamento è in buone condizioni di manutenzione.-

La superficie commerciale dell'appartamento sviluppa mq. 92,00.-

La planimetria catastale ritirata in catasto corrisponde alla situazione di fatto esistente.-



Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL

Cap. D Valutazione del compendio immobiliare

Vengono confermate le previsioni urbanistiche cui il CDU già deposita, in quanto per l'area oggetto di valutazione, non sono cambiate le normative urbanistiche .-

In base alle richieste formulate in quesito circa le valutazioni degli immobili in esame, si premette che le stesse derivano, oltre che da conoscenza personale, anche da informazioni assunte presso tecnici e ditte operanti nel settore. Le persone consultate hanno fornito dei parametri unitari di stima minimi e massimi per immobili simili a quelli in esame per caratteristiche ed ubicazione. E' stato adottato inoltre il procedimento di stima per confronto in quanto è il processo logico estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione dei beni in oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto il parametro la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene che, nel caso di fabbricati, è la superficie.-

Al tempo della perizia precedente erano state fatte anche altre considerazio, che il sottoscritto aveva valutato per arrivare a confermare il valori dei beni .-

In particolare si segnalava che il settore immobiliare, era stato quello che aveva risentito di più della crisi economica.

Era anche stato fatto presente che complice sempre la crisi economico finanziaria non si poteva dire che via fosse stato in quegli anni un crollo dei prezzi nel settore immobiliare, ma bensì un calo contenuto degli stessi, con una evidente diminuzione delle compravendite.

Diminuzioni delle compravendite dovute poi al fatto che vi è stata anche una contrazione del credito.

Oggi però gli indicatori di mercato stanno attualmente seguendo le previsioni degli operatori, che ormai da qualche mese indicano una tendenza verso una ripresa del settore immobiliare, con prezzi che quindi sono in risalita.

Il tutto confermato anche da un aumento del numero di compravendite.-

Anche i principali Osservatori Immobiliari Nazionali, ed anche locali, avanzano previsioni a breve e medio termine con prezzi comunque in recupero.-

L'ultimo dato però disponibile dalle Quotazioni Immobiliari OMI (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) riferito al 2° semestre 2017 dà un valore che varia da un minimo di 850,00 €/mq ad un massimo di 1.100,00 /mq., con una media di 975,00 €/mq.

Studio Architetto Sandro Castellari P.zza T. Parmeggiani, 21 32032 FELTRE BL
C.F. CSTSDR51C29G238Y P. I.V.A. 00670510254 tel. 0439/==== cell. 3389339503
e-mail arch.castellari@libero.it PEC sandro.castellari@archiworldpec.it

- 4 -



Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL

Tenuto debitamente conto degli elementi sopra esposti ed esperite le opportune indagini e ricerche circa un valutazione coerente con il miglior possibile beneficio ed interesse ricavabile dallo sfruttamento dei beni immobili simili, considerato anche il tempo trascorso, il sottoscritto ritiene che possa considerarsi ora equo comunque un valore di mercato €/mq 950,00 lordi.

Conseguentemente il tutto si tramuta come di seguito indicato (misure lorde così come desunte dalle planimetrie catastali):

D.1 – Comune di Sedico NCEU Foglio 32 particella 561 sub. 3 Cat. A/3 classe 3 vani 4,5 R.C. 278,89 euro, piano T.-

Mq. Lordi 92,00 x €/mq 950,00 = euro **87.400,00**

Da cui, mantenendo le proporzioni con i valori indicati nella sentenza divisionale, ne derivano:

quote attuali proprietà . euro **71.965,16 .-**

Conguaglio da dare a pareggio: euro **15.434,84.-**

Gli elaborati peritali vengono depositati in Cancelleria e firmati digitalmente, per via telematica. Vengono inviati anche tramite mail alle parti.

Feltre, 30 giugno 2018

Il C.T.U.

Dott. Arch. Sandro Castellari



Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238

R. E. NR. 99/06

TRIBUNALE DI BELLUNO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Designato: **Dott. Carlo SCIAVICCO**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

estesa

dal sottoscritto Arch. Sandro Castellari iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Belluno e all'Ordine degli Architetti della Provincia di Belluno al nr. 135, con Studio Professionale in Feltre (BL) in P.zza T. Parmeggiani nr. 21, nella causa civile promossa da

CASSA RURALE DI ROVERETO Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa

Con Avv. Maurizio Paniz

Contro

Premesso

Che nell'udienza del 18/12/2007 alle ore 10,00 la S.V. nominava il sottoscritto CTU nella causa in oggetto e, a seguito di accettazione dell'incarico, veniva posto al sottoscritto il quesito di cui in appresso assegnando il termine di 45 giorni prima dell'udienza del 27/05/2008, quindi entro la data del 12 Aprile 2008 per il deposito della perizia tecnica.-

Ciò premesso, nel termine concesso, deposita la perizia in oggetto.-

Cap. A – Quesito

Previa verifica in ordine alla completezza dei documenti indicati all'art. 567 cpc., con invito a segnalare immediatamente al Giudice quelli mancanti od inidonei:

identifichi l'esperto esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini, ne verifichi la proprietà in capo al debitore esecutato, specificando l'esatta provenienza, ed accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o connessi con il carattere storico-artistico dei beni;

Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238

accerti la rispondenza dei beni alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia, precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie ad acquisisca il certificato di destinazione urbanistica aggiornato previsto dalla vigente normativa.-

Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U. provveda a redigere planimetria conforme ed indicare le eventuali spese per la regolarizzazione catastale.-

Qualora rilevi variazioni volturali o cambi d'uso accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale .-

Qualora esistano beni indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata ed individuando nominativamente i comproprietari e le rispettive quote di spettanza.-

Accerti l'esperto, mediante sopralluogo interno, quale sia lo stato di possesso dei beni, precisando: 1) se i beni siano affittati o locati, 2) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o quello equo ex l. 392/1978, l. 431/1998 e successive modificazioni; 3) quale sia la scadenza dei relativi contratti, dei quali dovrà essere acquisita copia, e se essi siano stati registrati in epoca anteriore al pignoramento; 4) quale sia in ogni caso, l'attuale valore locativo a prezzi di mercato.-

Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.-

Prospetti, inoltre, se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.

Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco.....) e la località in cui si trovano e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani) allegando all'elaborato almeno tre fotografie del bene pignorato, in duplice copia, con riprese sia all'esterno che all'interno.-

Riferisca ogni altra notizia utile ai fini del buon esito della procedura.-

Cap. B – Svolgimento dei lavori

Il sottoscritto C.T.U. assunto l'incarico, prestato il giuramento di rito ed esaminati gli atti e i documenti di causa, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27/02/2008 presso gli immobili oggetto della causa.-

Ai sopralluoghi era presente il Sig. *****fratello del Sig. ***** esecutato, al fine di consentire l'accesso per la visione degli immobili.-

*Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238*

Le operazioni peritali sono consistite nella presa visione degli immobili anche tramite riprese fotografiche, rilevando misure.-

In data 07/02/2008 è stato richiesto presso il Comune di Sedico il C.D.U., nonché notizie ed eventuali documentazioni inerenti procedure amministrative, sanatorie, pratiche edilizie, inerenti gli edifici oggetto di perizia.-

Cap. C – Individuazione catastale degli immobili

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale sono così identificate catastalmente.-

Catasto dei fabbricati del Comune di Sedico BL

C.1 - Foglio 32 particella 561 sub. 3 Cat. A/3 classe 3 vani 4,5 R.C. 278,89 Euro piano T.-

Trattasi di appartamento ubicato al piano terra in Comune di Sedico. Località Roe Alte, in Via Vignole,13.-

Confini per il sub 3: da nord in senso orario con mappale 808, mappale 845, S.S. 203, mappale 190.-

Catasto dei fabbricati del Comune di Sedico BL

C.2 - Foglio 32 particella 561 sub. 4 Cat. A/3 classe 3 vani 5 R.C. 309,87 Euro piano 1.-

Trattasi di appartamento ubicato al primo piano in Comune di Sedico loc. Roe Alte in Via Vignole,12.-

Confini per il sub. 4 : da nord in senso orario con mappale 808, mappale 845, S.S. 203, mappale 190.-

Catasto dei fabbricati del Comune di Sedico BL

C.3 – Foglio 32 particella 561 sub. 5 Cat. A/3 classe 3 vani 4,5 R.C. 278,89 Euro piano 2.-

Trattasi di appartamento ubicato al secondo piano in Comune di Sedico loc. Roe Alte in Via Vignole,12.-

Confini per il sub. 5 : da nord in senso orario con mappale 808, mappale 845, S.S. 203, mappale 190.-

Catasto dei fabbricati del Comune di Sedico BL

C.4 – Foglio 32 particella 807 Cat. C/2 classe 1 cons. 107 mq R.C. 66,31 Euro piano T.-

Trattasi di fabbricato uso magazzino-deposito con area scoperta ubicato in Comune di Sedico loc. Roe Alte in Via Vignole.-

Confini: da nord in senso orario: con mappale 355, mappale 808, mappale 806, mappale 751.-

Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238

Il mappale 807 cui al foglio 32 al catasto terreni è attualmente identificato come Ente Urbano di 964,00 mq.-

Catasto dei fabbricati del Comune di Sedico BL

C.5 – Foglio 32 particella 808 unità collabenti piano T.-

Trattasi di fabbricato in parte demolito, uso magazzino-deposito con area scoperta ubicato in Comune di Sedico loc. Roe Alte in Via Vignole.-

Confini: da nord in senso orario: con mappale 807, mappale 845. mappale 561, mappale 190, mappale 806.-

Il mappale 808 cui al foglio 32 al catasto terreni è attualmente identificato come Ente Urbano di 768,00 mq.-

Cap. D – Provenienza degli immobili e visure ipotecarie

D.1 - Gli immobili cui al Cap. C.4 e C.5 provengono al debitore esecutato a seguito di :

Scrittura Privata Atto di Convalida trascritta il 20/02/2004 reg. gen. 2673 reg. part. 2094, Notaio Francescon Fiorella.-

***** proprietario per l'intero.-

D.2 - Gli immobili cui al Cap. C.1, C.2, C.3 provengono al debitore esecutato a seguito di :

denuncia per causa morte del 10/02/1986 voltura n. 1204/1985 in atti dal 15/11/1989, trascrizione del 01/04/1987 reg. gen. 2728, reg. part. 2350,

e sono di proprietà:

***** , esecutato, proprietario per ¼.-

***** , proprietario per ¼.-

***** , proprietaria per ½.-

D.3 – Dalle visure ipotecarie effettuate tramite internet esistono le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni, sui beni cui al Cap. C.-

- Trascrizione contro, 02/03/2004 reg. part. 2524 reg. gen. 3250, costituzione di diritto reale servitù di passo carraio e pedonale a titolo oneroso.-

- Trascrizione contro, 22/03/2004 reg. part. 3295 reg. gen. 4285, atto esecutivo verbale di pignoramento immobili.-

- Trascrizione contro, 28/03/2006 reg. part. 2986 reg. gen. 4284, atto esecutivo di pignoramento immobiliare.-

Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238

- Trascrizione contro, 28/11/2006 reg. part. 11543 reg. gen. 16797, atto esecutivo di pignoramento immobiliare.-
- Iscrizione del 10/01/2004 reg. part. 62 reg. gen. 399, ipoteca giudiziale.-
- Iscrizione del 02/02/2004 reg. part. 190 reg. gen. 1630 , ipoteca legale D.P.R. 602/73 n. 602, sui beni cui al Cap. C.1, C.2, C.3.-
- Iscrizione del 22/02/2006 reg. part. 391 reg. gen. 2539 , ipoteca legale D.P.R. 602/73 n. 602.-

Cap. E – Descrizione dei beni

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono siti in Comune di Sedico, loc. Roe Alte ,Via Vignole, che dista circa 4 km. dal centro abitato di Sedico.-

Gli immobili si trovano a diretto contatto con la S.S. 203 Agordina, e l'accesso agli stessi si trova circa 200 metri rispetto la loro posizione alla S.S. 203, in direzione Agordo, tramite servitù di passaggio della larghezza di ml. 4,00, strada asfaltata, vedasi nota di trascrizione,allegata,a favore, reg. gen. 5714, reg. part. 4621 del 19/06/1996, notaio Antonino Calcagno.-

La zona servita dalle principali infrastrutture: strade, acquedotto, energia elettrica.-

Gli immobili in descrizione sono:

- un appartamento (**C.1**) (A/3) sito al piano terra .-
- un appartamento (**C.2**) (A/3) sito al piano primo .-
- un appartamento (**C.3**) (A/3) sito al piano secondo .-

Si tratta di unità immobiliari inserite in un unico fabbricato con scoperto, ristrutturato negli anni '80.-

- un fabbricato (**C.4**) ad uso locali magazzino-deposito (C/2) con scoperto.-
- un fabbricato (**C.5**) ad uso locali magazzino-deposito (C/2) con scoperto.-

E.1 - L'immobile in cui è situata l'unità immobiliare cui al punto **C.1: fg. 32 n. 561 sub. 3**, è un appartamento sito al piano terra con ingresso indipendente, e area scoperta in comune con le altre unità immobiliari sotto descritte.-

E' costituito da ingresso, cucina- soggiorno in un unico vano, due camere e bagno.-

L'altezza interna di piano è pari a ml. 2.80.-

E' presente impianto idrico, elettrico ed impianto termico con caldaia a gas indipendente e radiatori lamellari in acciaio, impianti non dotati di certificazione di conformità.-

I pavimenti della zona giorno sono in piastrelle tipo cotto, il disimpegno della zona notte in piastrelle di ceramica, le camere hanno pavimento in linoleum.- La parete attrezzata della cucina è rivestita in piastrelle di ceramica, il bagno ha pavimento e rivestimento verticale in ceramica.- Il bagno è completo di sanitari.-

*Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238*

I locali sono intonacati e tinteggiati.-

Le porte interne sono tamburate in noce manganica, i serramenti esterni sono in legno dotati di doppio vetro con tapparelle in pvc.- Tre serramenti esterni hanno invece chiusura ad anta, sempre in pvc.-

Esiste un sistema di fognatura tramite vasca, che serve l'intero fabbricato.-

Esternamente il fabbricato di cui sono inserite anche le due successive unità immobiliari che si andranno a descrivere site al primo e secondo piano, è intonacato e tinteggiato in buone condizioni di manutenzione.-

Complessivamente l'appartamento è in buone condizioni di manutenzione.-

La superficie commerciale dell'appartamento sviluppa mq. 92,00.-

La planimetria catastale ritirata in catasto corrisponde alla situazione di fatto esistente.-

L'appartamento viene utilizzato dal Sig. *****.-

E.2 - L'immobile in cui è situata l'unità immobiliare cui al punto **C.2: fg. 32 n. 561 sub. 4**, è un appartamento sito al primo piano con ingresso comune alla unità immobiliare sita al secondo piano che sarà oggetto di successiva descrizione.-

L'appartamento, cui si accede tramite scala comune rivestita in marmo, è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno.-

Ha una altezza di piano pari a ml. 2.96.-

E' dotato di impianto idrico, elettrico e termico con caldaia indipendente a gas e radiatori a piastra in acciaio, impianti non dotati di certificazione di conformità.-

Le porte interne sono in noce nazionale, i serramenti esterni sono in legno con doppio vetro e chiusura esterna con tapparelle in pvc.-

I pavimenti sono in listelli di rovere per l'ingresso, cucina, soggiorno e camere.- Il bagno ha pavimenti in ceramica e rivestimento verticale alle pareti sempre in ceramica, ed è dotato di sanitari con doccia.-

La cucina ha le pareti verticali con rivestimenti in ceramica.-

Le pareti dei locali sono intonacate, tinteggiate e rivestite in parte con carta da parati per quanto riguarda l'ingresso, soggiorno, ed una camera.-

Complessivamente l'appartamento è in buone condizioni di manutenzione.-

La superficie commerciale dell'appartamento considerata una quota di parti comuni per scala ecc, pari al 10%, sviluppa mq. 107,00.-

La planimetria catastale ritirata in catasto corrisponde alla situazione di fatto esistente.-

L'appartamento viene utilizzato dalla Signora *****+.-

*Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238*

E.3 - L'immobile in cui è situata l'unità immobiliare cui al punto **C.3 : fg. 32 n. 561 sub. 5**, è un appartamento sito al secondo piano con ingresso comune alla unità immobiliare del primo piano.-

L'appartamento, cui si accede tramite scala rivestita in legno, è costituito da ingresso diretto sul locale cucina-soggiorno, 3 camere e bagno.-

L'appartamento è mansardato con altezza laterale pari a ml. 0,98, ed altezza al colmo pari a ml. 2,60.-

E' dotato di impianto idrico, elettrico e termico con caldaia indipendente a gas e radiatori in ghisa, impianti non dotati di certificazione di conformità.-

Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno e distribuiti in parte a parete, ed in parte in falda del tipo "Velux" in cattivo stato di manutenzione.-

I pavimenti sono in listoncini di legno per quanto riguarda le camere, in ceramica per quanto riguarda l'ingresso, cucina-soggiorno e bagno.- Il bagno ha rivestimento verticale alle pareti sempre in ceramica e parzialmente in perline di legno, ed è dotato di sanitari con doccia.-

La cucina ha le pareti verticali con rivestimenti in ceramica relativamente la parete attrezzata, e perline di legno per la restante.-

Le pareti dei locali sono intonacate, tinteggiate e rivestite in parte con carta da parati per quanto riguarda l'ingresso.-

I soffitti sono realizzati in perlinato di legno, ed è stato anche parzialmente isolato termicamente alla sua realizzazione.-

Complessivamente l'appartamento è in buone condizioni di manutenzione.-

La superficie commerciale dell'appartamento stesso, considerata una quota di parti comuni per scala ecc, pari al 10%, sviluppa mq. 104,00.-

La planimetria catastale ritirata in catasto corrisponde alla situazione di fatto esistente.-

E.4 - L'immobile cui al punto **C.4: fg. 32 n. 807**, ad uso locali magazzino-deposito, si sviluppa per 1 piano fuori terra ed è costituito da due porzioni di fabbricato.-

La prima è costituita da pareti perimetrali in blocchi di cemento, copertura in legno e sovrastante lamiera.-

Sono presenti delle finestre laterali parzialmente rovinate e non è presente nessun tipo di impianto.-

Esternamente le pareti sono in parte prive di intonaco, la copertura è in parte in grave stato di degrado con ampie infiltrazioni di acqua all'interno.- Sono presenti dei portoni di accesso parte in legno e parte in lamiera sempre in stato di degrado.-

*Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238*

Complessivamente si tratta di un fabbricato privo di manutenzione in avanzato stato di degrado.-

L'altezza interna varia da ml. 2.15/2.50 a ml. 3.55.-

Complessivamente sviluppa una superficie di mq. 108,00.-

Vi è inoltre la presenza di un altro piccolo fabbricato, staccato da quello sopra descritto, costituito sempre da murature laterali in blocchi di cemento, copertura con struttura in legno e sovrastante lamiera.-

Il fabbricato è in completo stato di abbandono ed in precarie condizioni statiche e privo di serramenti, impianto elettrico presente privo di certificazione di conformità.-

L'altezza media è pari a ml. 1.80, e sviluppa una superficie commerciale pari a mq. 23,00.-

Ne consegue che complessivamente i due fabbricati sopra descritti, aventi le stesse caratteristiche costruttive e di manutenzione, complessivamente sviluppano mq. 131,00.-

Si fa presente che il mappale 807 è gravato da servitù di passo pedonale e carraio, della larghezza di ml. 5,00, ma senza sosta a favore del mappale 806, con carattere temporaneo fino alla realizzazione di nuovo accesso: nota di trascrizione 02/03/2004 reg. gen. 3250 reg.part. 2524 Notaio Francescon Fiorella.-

E.5 - L'immobile cui al punto **C.5: fg. 32 n. 808**, ad uso locali magazzino-deposito, si sviluppa per 1 piano fuori terra, in catasto è identificato come "collabente", ed è costituito da fabbricato in parte crollato.-

Il fabbricato è in grave stato di degrado, parzialmente crollato per quanto riguarda le murature perimetrali in blocchi di cemento, e totalmente per quanto riguarda la copertura.- L'altezza dei pilastri d'angolo è di ml. 2,30.-

La superficie sviluppata in pianta è pari a mq. 67,00.-

Cap. F – Valutazione del compendio immobiliare

In base alle richieste formulate in quesito circa le valutazioni degli immobili in esame, si premette che le stesse derivano, oltre che da conoscenza personale, anche da informazioni assunte presso tecnici e ditte operanti nel settore. Le persone consultate hanno fornito dei parametri unitari di stima minimi e massimi per immobili simili a quelli in esame per caratteristiche ed ubicazione. Viene adottato il procedimento di stima per confronto in quanto è il processo logico estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione dei beni in oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto il parametro la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene che, nel caso di fabbricati, è la superficie.-

Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238

Tenuto debitamente conto degli elementi sopra esposti ed esperite le opportune indagini e ricerche circa un valutazione coerente con il miglior possibile beneficio ed interesse ricavabile dallo sfruttamento dei beni immobili simili, tenuti anche in considerazione i valori dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, (valore unitario minimo €/mq 1.000,00 e massimo €/mq 1.130,00) si ritiene che possano considerarsi equo un valore di mercato €/mq 1.050,00 lordi, alla data attuale relativamente le abitazioni.-

Conseguentemente il tutto si tramuta (misure lorde desunte dalle planimetrie catastali):

F.1. Abitazione cui al punto C.1 e descritta al punto E.1 Fg. 32 n. 561 sub. 3

Mq. Lordi 92,00 x 1.050,00 = Euro 96.600,00

F.2 Abitazione cui al punto C.2 e descritta al punto E.2 fg. 32 n. 561 sub. 4

mq. Lordi 107,00 x €/mq 1.050,00 = Euro 112.350,00

F.3 Abitazione cui al punto C.3 e descritta al punto E.3 fg. 32 n. 561 sub. 5

mq. Lordi 104,00 x €/mq 1.050,00 = Euro 109.200,00

Relativamente i due fabbricati descritti al punto C.4 e C.5, (mappali 807 e 808), considerata la destinazione urbanistica cui al capitolo G. (zona produttiva mista), considerato lo stato di fatto degli immobili stessi, le dimensioni e forma dell'area, le servitù esistenti, le possibilità edificatorie indicate nel C.D.U., il sottoscritto ritiene opportuno riunire in un unico lotto gli stessi, non essendo conveniente per la procedura una vendita frazionata.-

Infatti un unico lotto dei mappali 807 e 808, considerando le norme tecniche di attuazione vigenti, amplia le possibilità edificatorie dell'area con vantaggio quindi per la procedura.-

F.4 Area e locali uso magazzino-deposito cui al punto C.4 e descritti al punto E.4 fg. 32 n. 807, ed area e locali magazzino-deposito cui al punto C.5 e descritti al punto E.5 fg. 32 n. 808.-

L'area complessiva dei mappali 807 e 808, al catasto terreni ente urbano, risulta essere pari a mq. 1.723,00, (di cui area di rispetto stradale inedificabile mq. 80,00 circa), per un totale quindi di area edificabile come da C.D.U. pari a mq. 1.643,00 circa.-

Il valore commerciale quindi dei due mappali 807 ed 808, viene valutato in un unico lotto considerando l'utilizzo degli stessi come da C.D.U.-

mq. 1.723,00 x 50,00 €/mq = Euro 86.150,00.-

Detto valore se confrontato con gli attuali prezzi di vendita di immobili della zona circostante è da considerarsi valore a corpo (metodo di stima diretta a vista) a prescindere dalle diverse risultanze delle superfici degli immobili in oggetto.-

Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238

Di conseguenza il compendio di immobili pignorati è stato diviso in quattro lotti ai fini della vendita frazionata.-

Lotto 1 Comune di Sedico N.C.E.U. fg. 32 n. 561 sub. 3 Euro 96.600,00

Valore quota *** ,esecutato, ¼ Euro 24.150,00 .-**

Lotto 2 Comune di Sedico N.C.E.U. fg. 32 n. 561 sub. 4 Euro 112.350,00

Valore quota *** ,esecutato, ¼ Euro 28.087,50 .-**

Lotto 3 Comune di Sedico N.C.E.U. fg. 32 n. 561 sub. 5 Euro 109.200,00

Valore quota *** ,esecutato, ¼ Euro 27.300,00 .-**

Lotto 4 Comune di Sedico N.C.E.U. fg. 32 n. 807, N.C.E.U. fg. 32 n. 808 Euro 86.150,00.-

Valore quota *** ,esecutato, per l'intero, Euro 86.150,00.-**

Cap. G – Aspetto urbanistico edilizio

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Sedico, sono emerse n. 4 pratiche di condono edilizio depositate, che riguardano gli immobili cui al fg. 561 sub. 3-4-5.-

- Rettore Albertina Pratica n. 550 presentata il 30/09/1986, n. 7727, Via Vignole 12.-
- *****Pratica n. 551, n. 7726 presentata il 30/09/1986, Via Vignole 12.-
- ***** , Pratica n. 553, n. 7724 presentata il 30/09/1986, Via Vignole, 13.-
- ***** , Pratica n. 552, n. 7725 presentata il 30/09/1986, Via Vignole, 13.-

Il Comune di Sedico, ha richiesto documentazione aggiuntiva, che ancora non è stata depositata, e pertanto lo stesso Comune di Sedico non è in grado ancora di quantificare l'eventuale importo dovuto per chiudere la procedura amministrativa in corso.-

Non sono state rilevate altre procedure amministrative e sanzionatorie in corso.-

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, che si allega, che colloca tutti gli immobili oggetto di perizia in Zona D, zona produttiva mista.-

Cap. H – Contratti di Affitto o locazioni

Presso l'Agenzia delle Entrate sono stati reperiti i seguenti contratti di locazione.-

H.1 Contratto di locazione ad uso abitativo in data 15/06/1994 registrato in data 5 luglio 2004 al n. 1252, con cui il Sig. ***** dava in locazione al Conduttore ***** l'immobile sito in Comune di Sedico, che dalla descrizione riportata nel contratto di locazione indica il mappale 561 sub. 3, appartamento al piano terra.-

Il contratto aveva scadenza 14/06/1998, con possibilità di proroga di altri 4 anni salvo disdetta come indicato al punto 1) dello stesso contratto di locazione che si allega alla presente.-

*Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238*

E' stato verificato, come confermato dal Sig. *****, come tale contratto sia scaduto, e come al momento del sopralluogo il piano terra venga utilizzato sempre dal Sig. *****.-

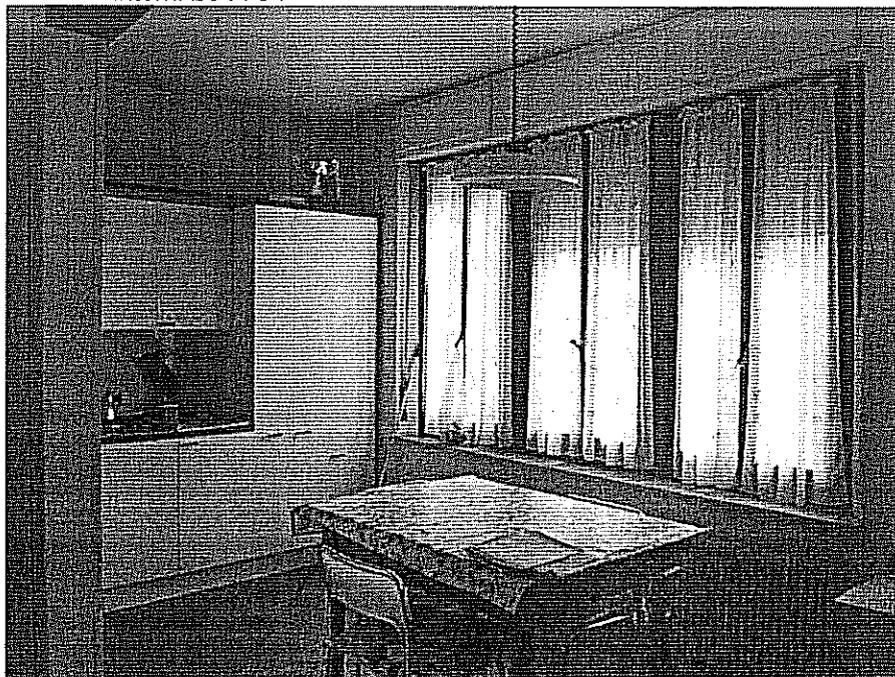
Cap. I – Documentazione fotografica suddivisa nei lotti individuati

Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238

LOTTO 1



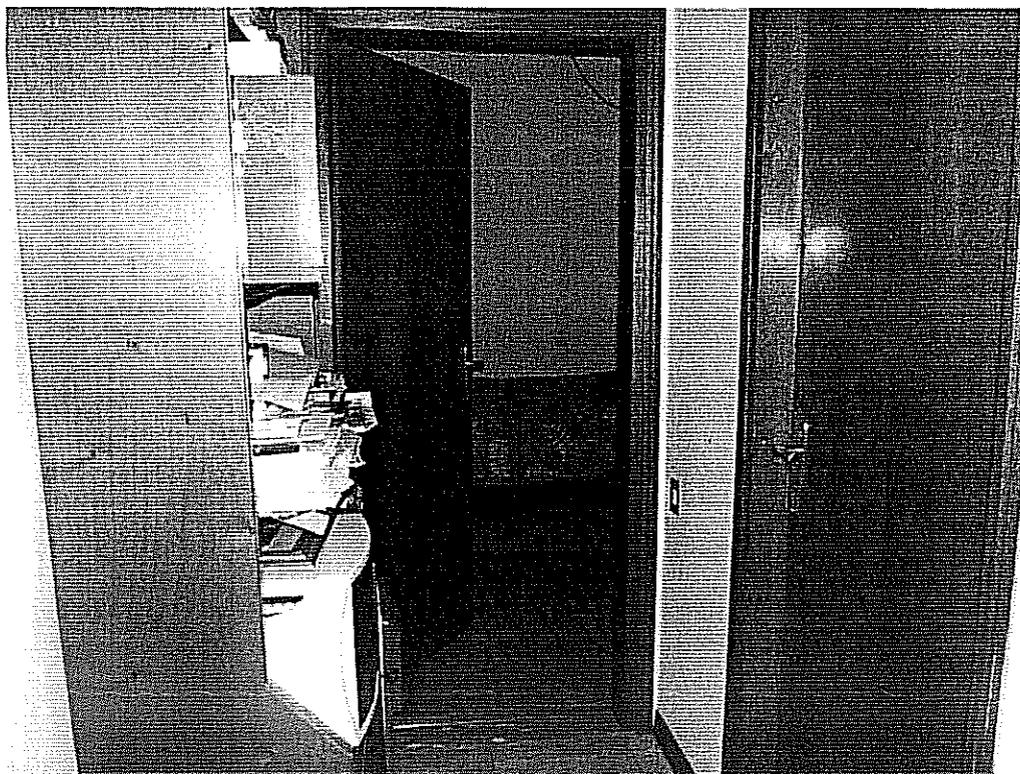
Interni LOTTO1



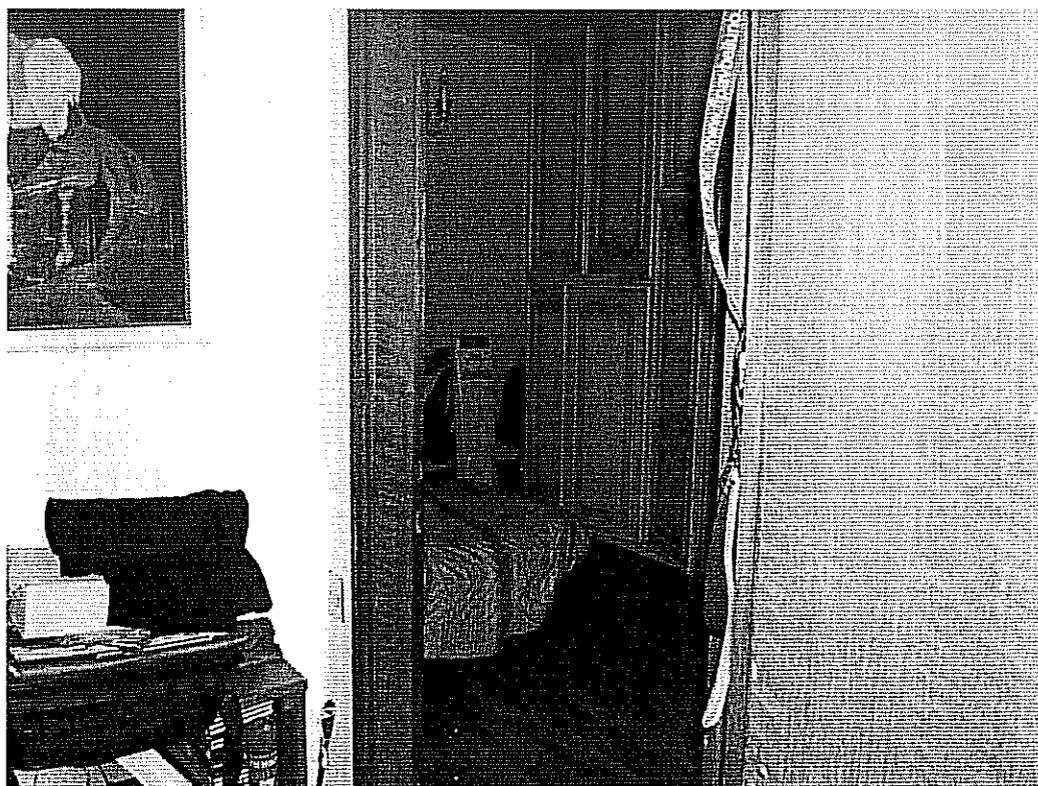
Interni LOTTO1

LOTTO 1

Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238



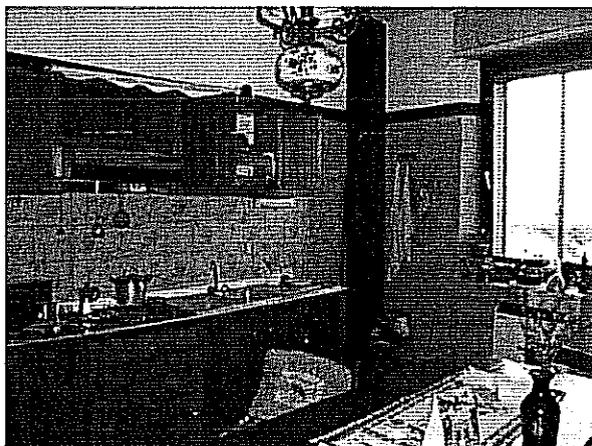
Interni LOTTO1



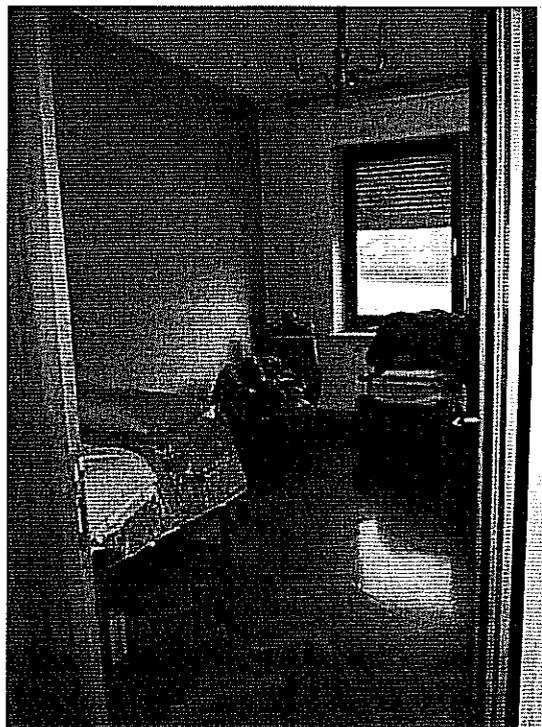
Interni LOTTO1

Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238

LOTTO 2



Interni LOTTO 2



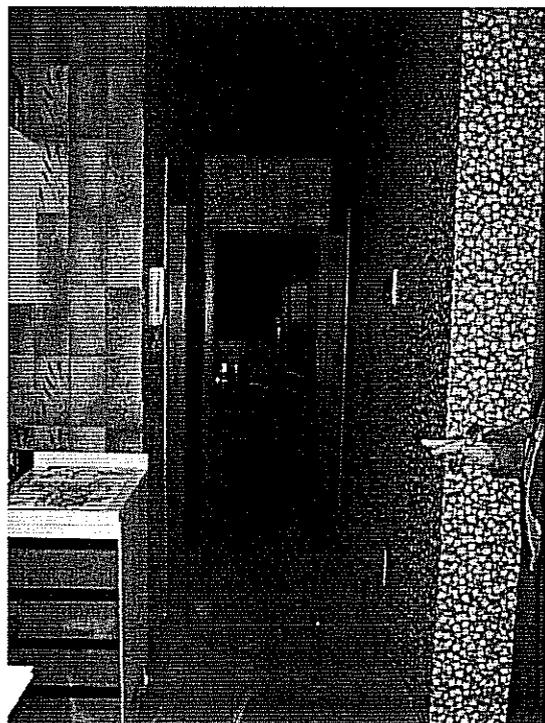
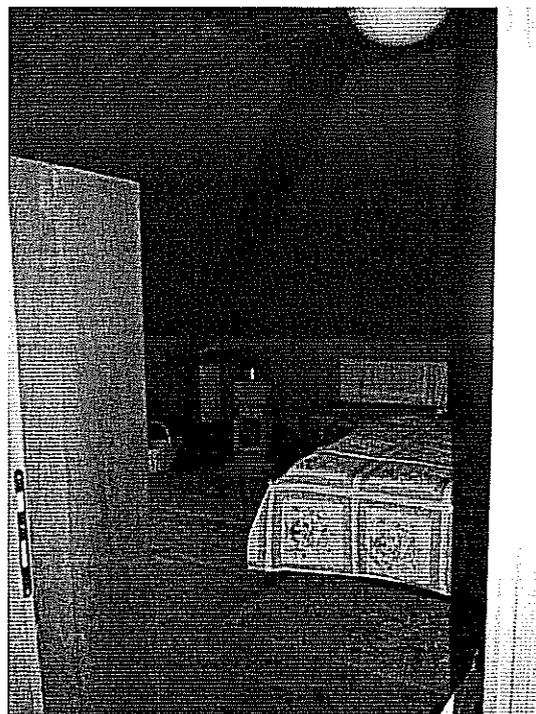
Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238

LOTTO 3

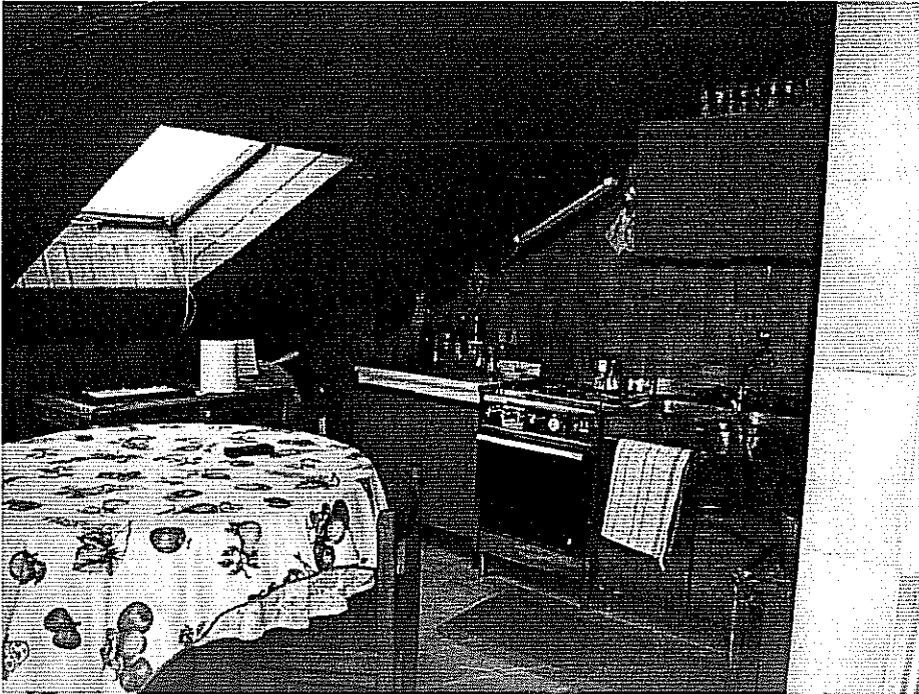
Scala di accesso LOTTO 3



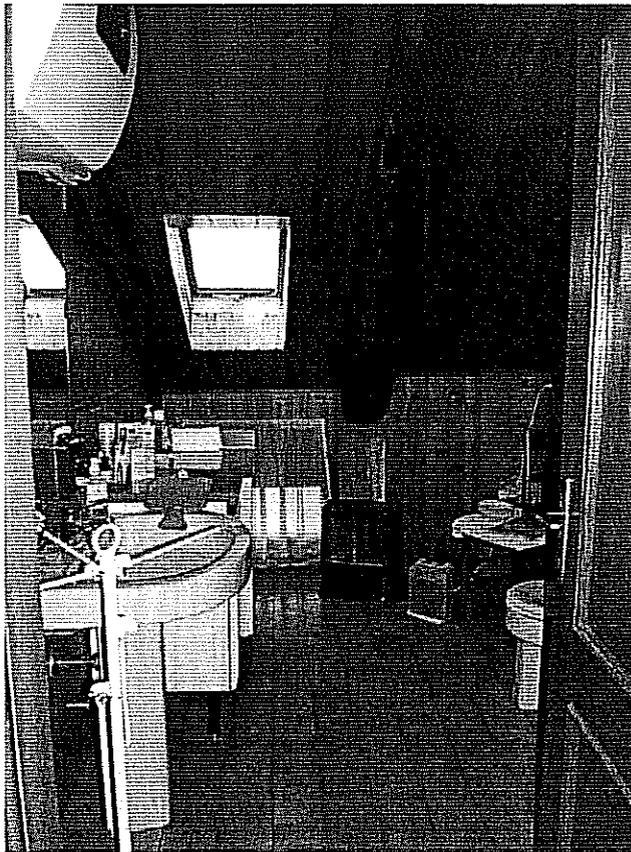
Interni LOTTO 3



Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238



Interni LOTTO 3



*Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238*

LOTTI 1-2-3



Veduta esterna LOTTI 1-2-3



Veduta esterna LOTTI 1-2-3

Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238

LOTTI 1-2-3



Veduta esterna LOTTI 1-2-3



Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238

LOTTO 4
Mappale 807



Veduta esterna LOTTO 4

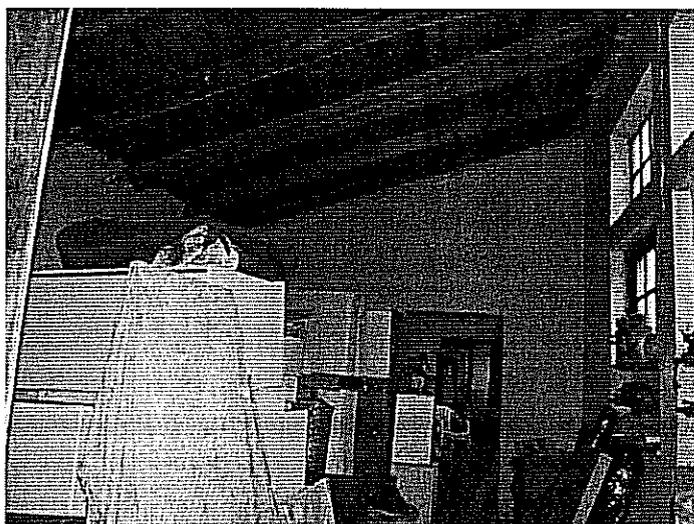
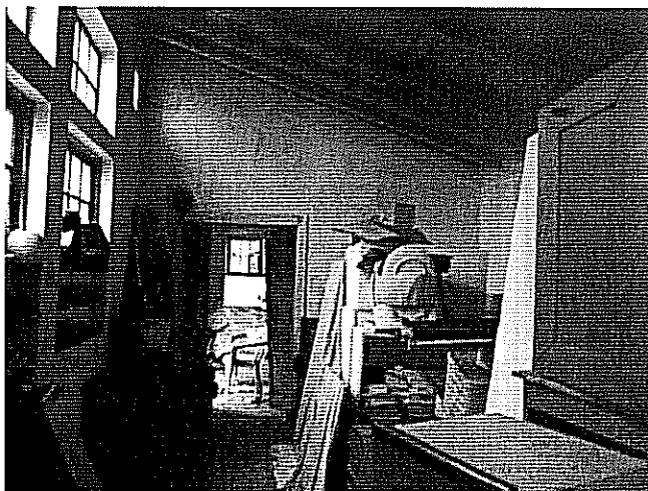
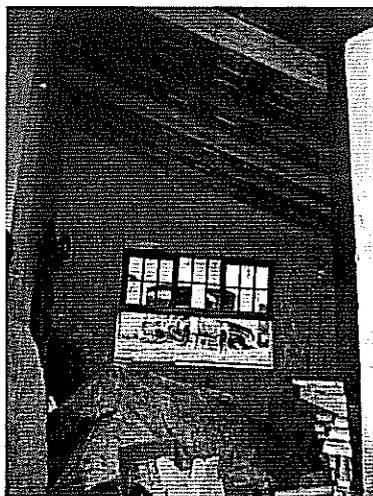


Veduta esterna LOTTO 4

Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238



Veduta esterna LOTTO 4 Mappale 807

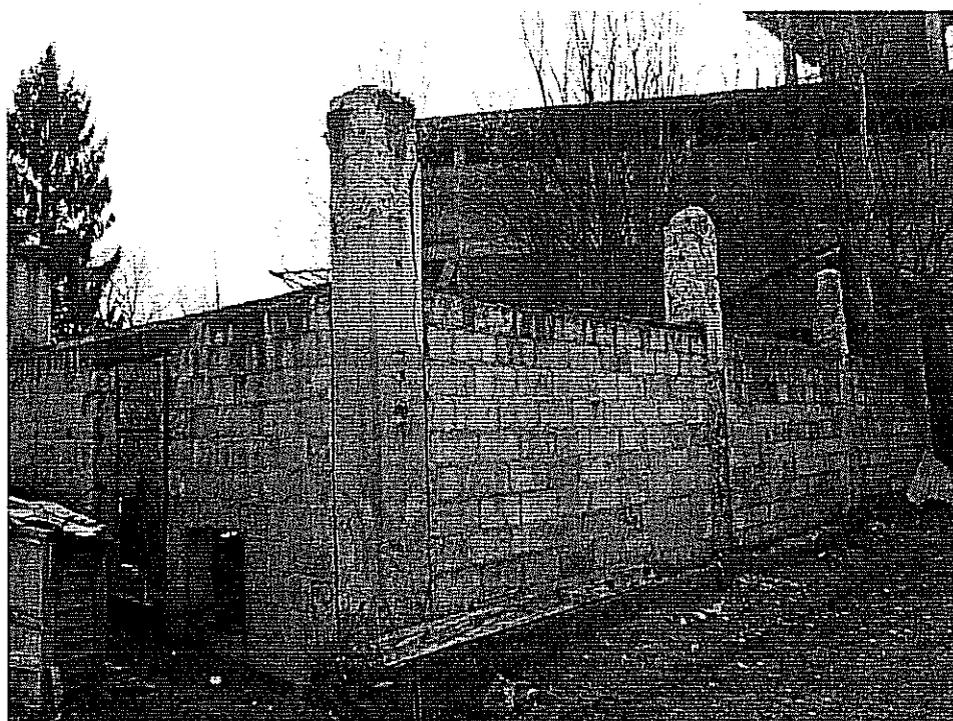
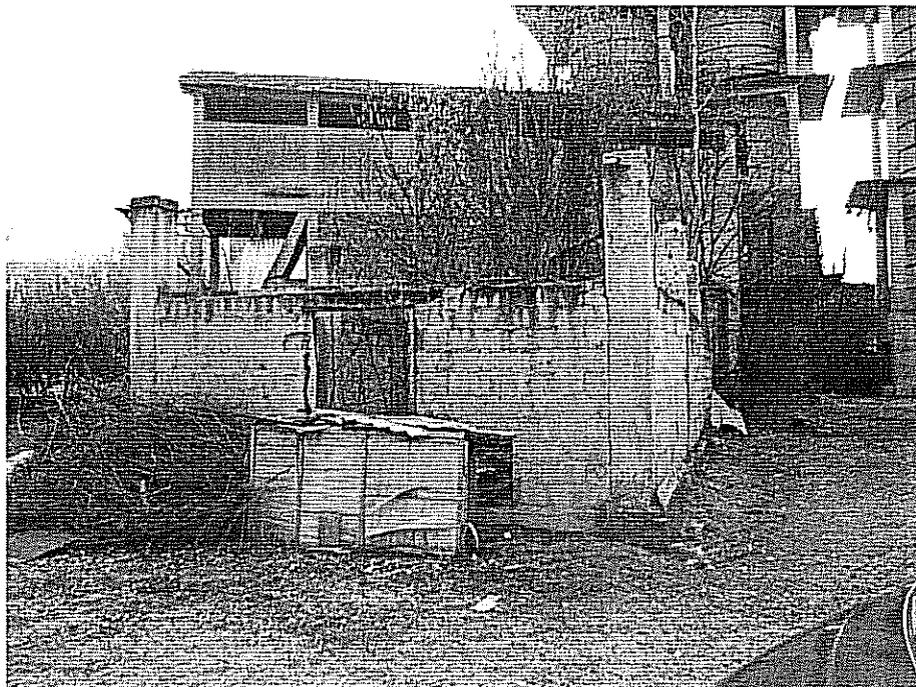


Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238

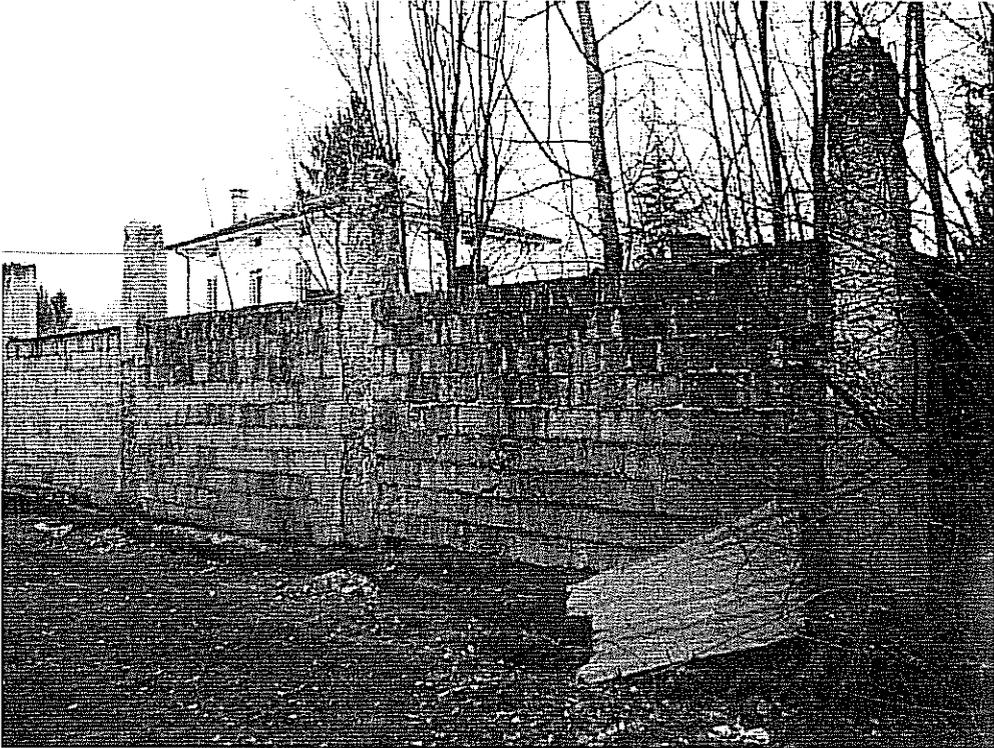


Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238

LOTTO 4
Mappale 808 - Unità collabenti



Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238



Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238

Cap. L – SCHEDE RIASSUNTIVE

SCHEDA 1 - SCHEDA PER L'ORDINANZA DI VENDITA

LOTTO 1

Catasto dei fabbricati del Comune di Sedico BL

Foglio 32 particella 561 sub. 3 Cat. A/3 classe 3 vani 4,5 R.C. 278,89 Euro piano T.-

Appartamento ubicato al piano terra in Comune di Sedico. Località Roe Alte, in Via Vignole,12.-

Confini per il sub 3:da nord in senso orario con mappale 808, mappale 845, S.S. 203, mappale 190.-

Proprietà per 1/4 dell'esecutato.-

Occupato del fratello dell'esecutato proprietario per ¼.-

Condono edilizio pratica del 1986, ancora in fase istruttoria.-

LOTTO 2

Catasto dei fabbricati del Comune di Sedico BL

Foglio 32 particella 561 sub. 4 Cat. A/3 classe 3 vani 5 R.C. 309,87 Euro piano 1.-

Appartamento ubicato al primo piano in Comune di Sedico loc. Roe Alte in Via Vignole,13.-

Confini per il sub. 4 : da nord in senso orario con mappale 808, mappale 845, S.S. 203, mappale 190.-

Proprietà per 1/4 dell'esecutato.-

Occupato dalla madre dell'esecutata, proprietaria per ½.-

Condono edilizio pratica del 1986, ancora in fase istruttoria.-

LOTTO 3

Catasto dei fabbricati del Comune di Sedico BL

Foglio 32 particella 561 sub. 5 Cat. A/3 classe 3 vani 4,5 R.C. 278,89 Euro piano 2.-

Trattasi di appartamento ubicato al secondo piano in Comune di Sedico loc. Roe Alte in Via Vignole,13.-

Confini per il sub. 5 : da nord in senso orario con mappale 808, mappale 845, S.S. 203, mappale 190.-

Proprietà per 1/4 dell'esecutato.-

Condono edilizio pratica del 1986, ancora in fase istruttoria.-

*Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238*

LOTTO 4

Catasto dei fabbricati del Comune di Sedico BL

Foglio 32 particella 807 Cat. C/2 classe 1 cons. 107 mq R.C. 66,31 Euro piano T.-

Fabbricato uso magazzino-deposito con area scoperta ubicato in Comune di Sedico loc. Roe Alte in Via Vignole.-

Confini: da nord in senso orario: con mappale 355, mappale 808, mappale 806, mappale 751.-

Gravato da servitù di passo pedonale e carraio.-

Proprietà per l'intero dell'esecutato.-

Foglio 32 particella 808 unità collabenti piano T.-

Fabbricato in parte demolito, uso magazzino-deposito con area scoperta ubicato in Comune di Sedico loc. Roe Alte in Via Vignole.-

Confini: da nord in senso orario: con mappale 807, mappale 845, mappale 561, mappale 190, mappale 806.-

Proprietà per l'intero dell'esecutato.-

Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238

SCHEDA 2 - SCHEDA PER LA PUBBLICITA' STRAORDINARIA DELLA VENDITA

Descrizione tipologia dei beni.-

Lotto 1, Comune di Sedico, loc. Roe Alte, Via Vignole 13, appartamento con area scoperta.-

E' situato al piano terra, con ingresso indipendente .-

Struttura portante in muratura, copertura in legno.

Stato di conservazione e finiture in buone condizioni.-.

Sviluppa una superficie commerciale di mq. 92,00.-

Valore stimato del bene Euro 96.600,00

Valore quota pignorata ¼ Euro 24.150,00

Lotto 2, Comune di Sedico, loc. Roe Alte, Via Vignole, 12, appartamento con area scoperta.-

E' situato al piano terra, con ingresso comune ad altra unità abitativa lotto 3.-

Struttura portante in muratura, copertura in legno.

Stato di conservazione e finiture in buone condizioni.-.

Sviluppa una superficie commerciale di mq. 107,00.-

Valore stimato dell'intero bene Euro 112.350,00

Valore quota pignorata 1/4 Euro 28.087,50

Lotto 3, Comune di Sedico, loc. Roe Alte, Via Vignole, 12, appartamento con area scoperta.-

E' situato al secondo terra, con ingresso comune ad altra unità abitativa lotto 2.-

Struttura portante in muratura, copertura in legno.

Stato di conservazione e finiture in buone condizioni.-.

Sviluppa una superficie commerciale di mq. 104,00.-

Valore stimato dell'intero bene Euro 109.200,00

Valore quota pignorata 1/4 Euro 27.300,00

Lotto 4, Comune di Sedico, loc. Roe Alte, Via Vignole, locali di magazzino-deposito in parte crollati, in grave stato di abbandono, su area catastale di mq. 1.732,00, classificati dal CDU in zona "produttiva mista", con fascia di rispetto stradale.-

Valore stimato dell'intero bene Euro 86.150,00

Valore quota pignorata, per l'intero, Euro 86.150,00.-

*Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238*

**SCHEDA 3 - SCHEDA CON LE FORMALITÀ CHE DOVRANNO ESSERE
CANCELLATE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.-**

- Trascrizione contro, 02/03/2004 reg. part. 2524 reg. gen. 3250, costituzione di diritto reale servitù di passo carraio e pedonale a titolo oneroso.-
- Trascrizione contro, 22/03/2004 reg. part. 3295 reg. gen. 4285, atto esecutivo verbale di pignoramento immobili.-
- Trascrizione contro, 28/03/2006 reg. part. 2986 reg. gen. 4284, atto esecutivo di pignoramento immobiliare.-
- Trascrizione contro, 28/11/2006 reg. part. 11543 reg. gen. 16797, atto esecutivo di pignoramento immobiliare.-
- Iscrizione del 10/01/2004 reg. part. 62 reg. gen. 399, ipoteca giudiziale.-
- Iscrizione del 02/02/2004 reg. part. 190 reg. gen. 1630 , ipoteca legale D.P.R. 602/73 n. 602, sui beni cui al Cap. C.1, C.2, C.3.-
- Iscrizione del 22/02/2006 reg. part. 391 reg. gen. 2539 , ipoteca legale D.P.R. 602/73 n. 602.-

Dott. Arch. Sandro Castellari
P.zza T. Parmeggiani 21
32032 Feltre BL
Tel. 0439/81238

Cap. M – Allegati solo cartaceo

ALL. 1 Estratto di mappa

ALL. 2 Planimetrie catastali (4)

ALL. 3 Contratti di locazione, registrati (1)

ALL. 4 Certificato di destinazione urbanistica

ALL. 5 Visure catastali

ALL. 6 Visure conservatoria RR.II.

ALL.7 Nota di trascrizione contro, reg. part. 2524 reg. gen 3250 del 02/02/2004, con planimetria indicante servitù di passo pedonale e carraio sul mappale 807 del foglio 32.-

ALL. 8 Nota di trascrizione a favore, reg. part. 4621 reg. gen 5714 del 19/06/1996, con planimetria indicante servitù di passaggio ai mappali 807-808-561 del foglio 32.-

Gli elaborati vengono depositati in unico originale, più n. 1 copia in Cancelleria, unicamente al CD relativo e al fascicolo atti e documenti di causa, del quale ero stato autorizzato al prelievo.-

Feltre,

Il C.T.U.

Dott. Arch. Sandro Castellari