

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

Procedimento di pignoramento immobiliare R.G. N°41/2016, relativo ad immobili identificati catastalmente al Foglio n°33, Mapp.le 868 sub.4-5-8-9-11-18-19-20-21-22-23, Piano S1-T-1-2 e beni comuni non censibili siti in Via T: Vecellio n°71/A per la quota di 1/1 di proprietà della [REDACTED] nel Comune di Belluno.

PROMOSSO DA

Unicredit S.p.a. con sede in Via A. Specchi n°16,
in Roma

Surrogante/Sostituto

Fino 1 Securitisation S.r.l. con sede in Viale Brenta n°18/B ,
in Milano

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED]

ELABORATO PERITALE

L'Esperto Stimatore

Arch. Elsa Frescura

SOMMARIO :

INCARICO

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

SCHEDA SINTETICA PREDISPOSTA ALL'INIZIO DI OGNI FASCICOLO RELATIVO AL LOTTO

ALLEGATI

Allegato A: Documentazione fotografica;

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

Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno (Territorio e Conservatoria dei Beni Immobiliari) e accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Pieve di Cadore (BL);

Allegato D: Elaborati grafici di Rilievo ,Verbale di Sopralluogo, A.P.E. e Documentazione varia per la completezza dell'elaborato peritale di stima.

IN ALLEGATO DOCUMENTO CON ATTESTAZIONI DI INVIO ELABORATO PERITALE E ALLEGATI ALLE PARTI.

INCARICO

La sottoscritta Arch. Elsa Frescura, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Belluno con il n°304, , con Avviso di Comparizione dell'III. Giudice delle Esecuzioni Dott. Fabio Santoro del 24/11/2017 veniva convocata per l'accettazione dell'incarico e giuramento il giorno 29/11/2017 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno, quale Esperto Stimatore per l'esecuzione dei rituali accertamenti prodromici, relativi alla procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. n. 41/2016 promossa dalla **Unicredit S.p.a (P.IVA 00348170101)**, con sede in Via A. Specchi n°16 , in Roma sostituita da **Fino 1 Securitisation S.r.l. (P.IVA 09966380967)**, contro [REDACTED] S.r.l. [REDACTED]

[REDACTED] accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto del quesito è di seguito esposto previa compilazione di una Check List di controllo in merito alla completezza della documentazione depositata (in particolare la documentazione ex art 567 c.p.c) depositata sia telematicamente quanto in modo cartaceo:

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

trascrizione nonché il negozio di acquisto; indicare le variazioni richieste dall'esecutato o da terzi e che siano intervenute in un momento successivo rispetto al pignoramento; deve precisare le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata in planimetria identificandole anche graficamente e quantificare i costi per eliminare le difformità riscontrate (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);

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

- 6) *provveda a verificare lo stato di possesso e occupazione degli immobili pignorati ossia se occupato dall'esecutato o da terzi nel caso di terzi verifichi il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione acquisendo documentazione inerente ed eventuale certificato storico di residenza del terzo; nel caso l'immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (datato in epoca precedente al pignoramento) verifichi se il canone di locazione sia inferiore di un terzo del valore locativo di mercato; in caso di immobile occupato da terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura proceda alla determinazione del canone di locazione e l'eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante a seconda dei casi; nel caso di immobile occupato da soggetti terzi in forza di contratto d'affitto d'azienda determini la quota del canone d'affitto d'azienda da imputare all'immobile e che il conduttore dovrà versare al custode (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);*
- 7) *provveda a specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati, in particolare segnali la presenza di altre procedure esecutive o giudiziali civili acquisendo informazioni e documenti, provvedimenti impositivi di vincolo storico-artistici, trascrizioni di regolamento condominiale o atti impositivi di servitù; verifichi l'esistenza di provvedimenti di sequestro penale informando tempestivamente il G.E.; indicherà a risposta del quesito gli oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente e quelli che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura esecutiva (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);*
- 8) *provveda a verificare se i beni ricadano su suolo demaniale precisando se vi siano provvedimenti di declassamento (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);*
- 9) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata un'affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; in particolare verifichi ove possibile il titolo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto se pubblico o privato (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);*
- 10) *provveda a verificare le spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso in particolare indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);*
- 11) *provveda a valutare e stimare i beni (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);*

- 12) *provveda alla valutazione della quota in caso l'esecutato sia proprietario di quota dei beni pignorati, in particolare chiarisca se in tale sede sia possibile la separazione in natura della quota del debitore oppure se l'immobile risulti comodamente divisibile in natura in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);*
- 13) *provveda ad acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio (omissis vedere vademecum dell'esperto).*

Per esperire le indagini affidategli dall'III.mo G.E.Fabio Santoro, previo avviso a mezzo PEC del 27/12/2017, regolarmente inviate alle parti coinvolte, la sottoscritta comunicava la data dell'inizio delle operazioni peritali con primo sopralluogo ed accesso agli immobili per il giorno 12/01/2018 ore 14-00; la sottoscritta si è recata presso i luoghi di causa insieme al collaboratore per iniziare le operazioni peritali con immediato accesso ai luoghi il giorno 12/01/2018 e al sopralluogo si è presentato per conto della [REDACTED] [REDACTED] il quale si è reso disponibile a far visionare tutti i beni staggiti pertanto è stato effettuato un rilievo fotografico e metrico, annotando tutti gli elementi utili allo svolgimento dell'incarico così come da verbale di sopralluogo (allegato D) alla presente. Al sopralluogo non è potuto intervenire il Dott. De Luca per conto dell'I.V.G. di Belluno per problemi di salute in ogni caso lo stesso aveva già visionato l'immobile per espletare il suo incarico. Durante il sopralluogo sono state rilevate molteplici difformità dovute al fatto che il fabbricato ove vi sono i beni pignorati in alcune parti è in via di costruzione in sostanza solamente il P.T. e parte del P.1 sono finiti e attualmente affittati a delle attività (negozio-bazar e palestra). Ovviamente tale problematica sarà valutata e computata in sede di stima.

Le operazioni peritali sono state effettuate **per individuare correttamente i beni pignorati e verificare la corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con le risultanze di cui all'atto di pignoramento immobiliare.** Come anticipato, la sottoscritta ha preso visione completa dei beni pignorati, eseguendo il rilievo fotografico e alcune misure di verifica dei beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare per poterne documentare lo stato di fatto inteso come manutentivo che conservativo; ha altresì proceduto con ulteriori indagini presso l'Agenzia delle Entrate (ex del Territorio) di Belluno per la richiesta dell'attuale estratto di mappa, planimetrie e visure catastali dei beni (allegato C); presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei beni immobiliari) di Belluno per verificare la sussistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli o di altri tipi di formalità, vincoli od oneri pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati e sulla parte esecutata (l'ultima verifica è stata fatta il 19/03/2018); presso l'Agenzia delle Entrate sede di Pieve di Cadore (BL) per verificare l'esistenza di eventuali atti o

contratti gravanti sugli immobili in data 19/12/2017 ove è risultato registrato un contratto di locazione relativo al P.T.(vedere Allegato C-D) ;nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belluno per accertare e verificare l'esistenza di pratiche edilizie , inoltrando istanza formale di accesso agli atti per il rilascio dei certificati comunali e di tutta la documentazione suppletiva, come richiesto dal Vademecum dell'Esperto Stimatore, documentazione ritenuta necessaria e utile al fine di fornire un quadro sintetico completo ed esaustivo(allegato B). Tutti gli estratti e le varie certificazioni raccolte, reputate di particolare interesse anche ai fini descrittivi ed alle quali viene fatto riferimento nella presente relazione, sono stati fascicolati a costituire gli allegati.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni pignorati sono una serie di unità immobiliari con destinazione d'uso varia ossia commerciale-direzionale-artigianale in un fabbricato che si sviluppa con tre piani fuori terra, un interrato e spazio comune uso parcheggio sito in Via T. Vecellio n°71 nel Comune di Belluno ed è in proprietà di 1/1 intestata alla [REDACTED] nel Comune di Limana (BL) P.IVA 00102540259(parte eseguita) pertanto ciò che è stato pignorato corrisponde a quello in titolarità alla parte eseguita la quale aveva acquistato il terreno (identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 7) con sovrastante fabbricato in corso di costruzione con Atto di Compravendita del Notaio Michele Palumbo di Sedico (BL) del del 28/11/2006 rep n°19440 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno (Conservatoria dei Registri Immobiliari) il 29/11/2006 ai nn. 16789/11544(vedere Allegato C-D).

Il titolo esecutivo del precedente è un mutuo ipotecario fondiario/edilizio a ministero Notaio Michele Palumbo rep 19441/2086 munito della formula esecutiva in data 29/12/2006, atto di erogazione e quietanza a ministero Notaio Michele Palumbo rep 22178/3935 munito della formula esecutiva in data 12/03/2008 e atto modificato di contratto di mutuo a ministero Notaio Michele Palumbo rep 26622/6922 munito della formula esecutiva in data 06/04/2010

Dati indicati nel pignoramento Rep.n°146 del 18/03/2016 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 11/05/2016 ai nn. 4980/3863:

1. Comune di Belluno ,Via T. Vecellio n°71, Catasto Fabbricati, Foglio n°33, mapp.le n°868 Sub. 4,Categoria in corso di costruzione, Piano 2;
2. Comune di Belluno ,Via T. Vecellio n°71, Catasto Fabbricati, Foglio n°33, mapp.le n°868 Sub. 5,Categoria in corso di costruzione, Piano 2;
3. Comune di Belluno ,Via T. Vecellio n°71, Catasto Fabbricati, Foglio n°33, mapp.le n°868 Sub. 8,Categoria in corso di costruzione, Piano S1;

4. Comune di Belluno ,Via T. Vecellio n°71, Catasto Fabbricati, Foglio n°33, mapp.le n°868 Sub. 9,Categoria in corso di costruzione, Piano S1;
5. Comune di Belluno ,Via T. Vecellio n°71, Catasto Fabbricati, Foglio n°33, mapp.le n°868 Sub.11,Categoria D/8, Rendita Euro 5.561,00,Piano T;
6. Comune di Belluno , Via T. Vecellio n°71/A , Catasto Fabbricati, Foglio n°33, mapp.le n°868, Sub. 18,Categoria C/3, Classe 3, Consistenza mq. 888, Piano 1 , Rendita Euro2.063,77;
7. Comune di Belluno ,Via T. Vecellio n°71/A, Catasto Fabbricati, Foglio n°33, mapp.le n°868 Sub.19,Categoria in corso di costruzione,Piano 1;
8. Comune di Belluno ,Via T. Vecellio n°71/A, Catasto Fabbricati, Foglio n°33, mapp.le n°868 Sub.20,Categoria in corso di costruzione,Piano 1;
9. Comune di Belluno ,Via T. Vecellio n°71/A, Catasto Fabbricati, Foglio n°33, mapp.le n°868 Sub.21,Categoria in corso di costruzione,Piano 1;
10. Comune di Belluno , Via T. Vecellio n°71/A , Catasto Fabbricati, Foglio n°33, mapp.le n°868, Sub. 22,Categoria D/8, Classe 3, Piano T , Rendita Euro 6.224,00;
11. Comune di Belluno , Via T. Vecellio n°71/A , Catasto Fabbricati, Foglio n°33, mapp.le n°868, Sub. 23,Categoria D/8, Classe 3, Piano T , Rendita Euro 4.964,00;

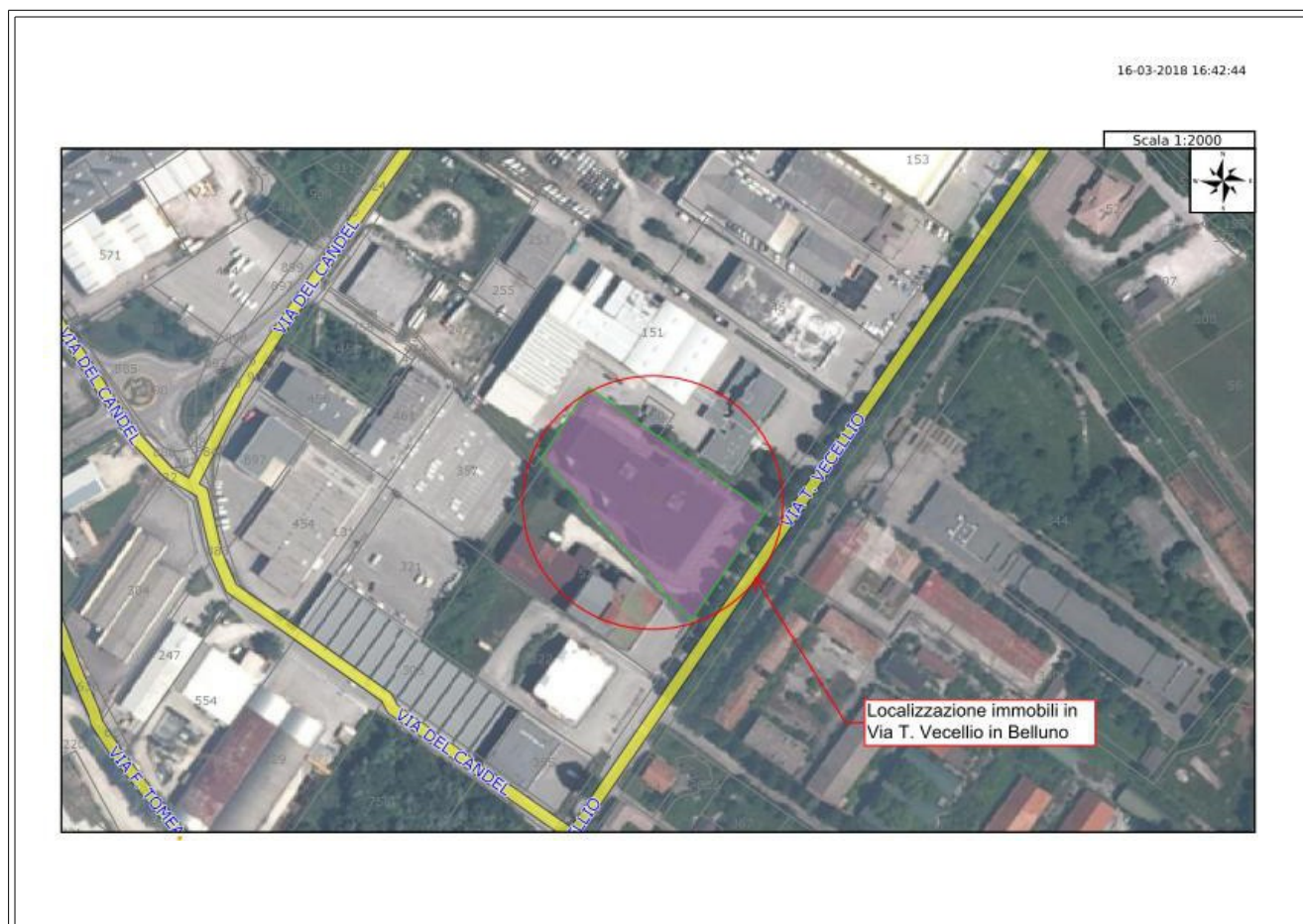
e beni comuni non censibili.

Tali dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'Istanza di vendita del 28/04/2016 affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Non sono state riscontrate difformità formali relativamente all'identificazione catastale dei beni pignorati;sono state riscontrate difformità sostanziali rispetto alle planimetrie al P.S1 parte del sub 7 è in costruzione, al P.T. mancano alcuni divisori, al P.1 il sub. 18 è finito mentre i sub. 19-17-20-21-17 sono in costruzione e al P.2 tutto in costruzione (vedere quesito n°2-3 e planimetrie di rilievo Allegato D).

E' stata verificata la correttezza della documentazione del fascicolo d'ufficio ,dove è stato trovato il Certificato Notarile ai sensi dell'art.n°567 comma 2 C.P.C. compilato dal Notaio Franco Rosario di Sesto San Giovanni (MI) del 26/05/2016 attestante le risultanze delle visure effettuate presso i

competenti servizi dell'Agenzia delle Entrate (ex Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Belluno.



Vista la consistenza dei beni staggiati composta da più unità immobiliari per una maggiore appetibilità sul mercato si propone la composizione di n°3 Lotti di vendita. La composizione dei lotti nasce dalla considerazione che essendo unità immobiliari a varia destinazione d'uso per cui di diversa tipologia (si rende noto che le destinazioni d'uso non possono essere cambiate) e visto l'andamento del mercato la vendita in lotti dei vari immobili è più facile ed appetibile. I lotti corrisponderanno ai vari piani pertanto il piano interrato destinato a posti auto coperti verrà assegnata ad ogni lotto la quota di proprietà per 1/3 (per le assegnazioni dei posti dovrà essere fatto un regolamento interno fra gli eventuali proprietari) pertanto:

- **LOTTO 1** : unità immobiliare accatastata come attività commerciale, identificata catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 11, piano T e parti comuni (identificate catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub.7-12-13) sita in fabbricato in Via T. Vecellio n°71 nel Comune di Belluno e confinante con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-12 (bene comune non censibile) e sub. 22; unità immobiliare accatastata come attività commerciale identificata catastalmente al Foglio n°33 mapp.le

868 sub 22 e parti comuni(identificate catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub.7-12-13), sito in fabbricato in Via T. Vecellio n°71/A nel Comune di Belluno confinante con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-12 (bene comune non censibile) e sub. 23-11;unità immobiliare accatastata come attività commerciale identificata catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 23 e parti comuni(identificate catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub.7-13), sito in fabbricato in Via T. Vecellio n°71/A nel Comune di Belluno confinante con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7 (bene comune non censibile) e sub. 22;il fabbricato ove insistono le unità immobiliari è identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 e confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.li 150-151 al Foglio n°31 mapp.li 357-526 e strada Via Vecellio;a tale lotto viene assegnata la proprietà per la quota indivisa di 1/3 dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 8-9 posti al piano S1 ossia i posti auto coperti oggi utilizzati indistintamente da tutte le unità immobiliari;

- **LOTTO 2** : unità immobiliare accatastata come attività di tipo artigianale, identificata catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 18, piano 1 e parti comuni (identificate catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub.7-17-13) sita in fabbricato in Via T. Vecellio n°71/A nel Comune di Belluno e confinante con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-17(bene comune non censibile) e sub. 19-21; unità immobiliare in corso di costruzione identificata catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 19 piano 1 e parti comuni(identificate catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub.7-17-13), sita in fabbricato in Via T. Vecellio n°71/A nel Comune di Belluno confinante con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-17 (bene comune non censibile) e sub. 18;unità immobiliare in corso di costruzione identificata catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 20 piano 1 e parti comuni(identificate catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub.7-17-13), sita in fabbricato in Via T. Vecellio n°71/A nel Comune di Belluno confinante con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-17 (bene comune non censibile) ;unità immobiliare in corso di costruzione identificata catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 21 piano 1 e parti comuni(identificate catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub.7-17-13), sita in fabbricato in Via T. Vecellio n°71/A nel Comune di Belluno confinante con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-17 (bene comune non censibile) e sub.18;il fabbricato ove insistono le unità immobiliari è identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 e confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.li 150-151 al Foglio n°31 mapp.li 357-526 e strada Via Vecellio;a tale lotto viene assegnata la proprietà per la quota indivisa di 1/3 dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 8-

9 posti al piano S1 ossia i posti auto coperti oggi utilizzati indistintamente da tutte le unità immobiliari;

- **LOTTO 3** : unità immobiliare in corso di costruzione, identificata catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 4, piano 2 e parti comuni (identificate catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub.7-6-13) sita in fabbricato in Via T. Vecellio n°71 nel Comune di Belluno e confinante con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 6 (bene comune non censibile) e sub. 5; unità immobiliare in corso di costruzione identificata catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 5 piano 2 e parti comuni (identificate catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub.7-13-6), sita in fabbricato in Via T. Vecellio n°71 nel Comune di Belluno confinante con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 6-7 (bene comune non censibile) e sub. 4; il fabbricato ove insistono le unità immobiliari è identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 e confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.li 150-151 al Foglio n°31 mapp.li 357-526 e strada Via Vecellio; a tale lotto viene assegnata la proprietà per la quota indivisa di 1/3 dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 8-9 posti al piano S1 ossia i posti auto coperti oggi utilizzati indistintamente da tutte le unità immobiliari;

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

SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 41/2016, Giudice Dott. Fabio Santoro , promossa da :
Unicredit S.p.a./Fino 1 Securitisation S.r.l.
contro

[REDACTED]

Diritto (quesito 1): piena proprietà dei beni

Bene (quesito 1): Varie unità immobiliari ad uso commerciale al P.T con beni comuni non censibili e la quota di 1/3 di proprietà del piano S1 in fabbricato con tre piani fuoriterza a destinazione di tipo commerciale-artigianale-direzionale e in parte in costruzione;

Ubicazione (quesito 1-2): Via T. Vecellio n°71/A , nel Comune di Belluno;

Stato (quesito 2) : ottimo;

Dati Catastali attuali (quesito 3): Foglio n°33 mapp.le 868 sub.11-22 con beni comuni sub. 7-12-13; Foglio n°33 mapp.le 868 sub.23 con beni comuni sub. 7-13; quota di 1/3 di proprietà dei beni al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 8-9 al S1;

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

Situazione urbanistico / edilizia (quesito 5): i beni non presentano difformità rispetto alle pratiche edilizie presentate;

Valore prezzo d'asta (quesito 11): **Euro 2.624.000,00**

Valore di mutuo (quesito 7): la somma mutuata complessiva di Euro 8.800.000,00 e il capitale finanziato di Euro 4.400.000,00; si rimanda alla visione del quesito 7 in quanto vi sono altre iscrizioni ipotecarie volontarie oltre a quella del precedente ;

Vendibilità (quesito 11): ottima ;

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

Occupazione (quesito 6/Allegato D): [REDACTED] ;

Titolo di occupazione (quesito 6): contratto di locazione registrato con n°685/3/2012 del 28/02/2012; canone mensile per locazione solo piano terra e parti comuni Euro 14.000,00;

Oneri (quesito 10): nessuno;

A.P.E. (Allegato D): Classe energetica D –codice identificativo attestato 20433/2018 con validità 05/03/2028.

FASCICOLO RELATIVO AL LOTTO 1:**2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

I beni pignorati si trovano al P.T. di in un fabbricato finito in parte e risalente come costruzione agli anni '90 sito in Via T. Vecellio n°71/A nel Comune di Belluno. Si trova in una zona semicentrale nel particolare in corrispondenza di un'arteria stradale importante che collega il Comune di Ponte nelle Alpi con Belluno ed ove si sviluppano tutte le attività commerciali-direzionali-artigianali in genere (Centri commerciali quali Venegia, catene di vendita quali Pellizzari, Innerhoffer ecc. e strutture adibite ad uffici, produzione esempio la ditta Bristot e anche vari centri di logistica, vendita auto ecc) e anche immobili ad uso abitativo. Pertanto la zona è servita dai mezzi pubblici e molto strategica in quanto è possibile svolgere qualsiasi attività. Il fabbricato è una struttura con interrato uso parcheggio in c.a. e pilastri accessibile da rampe di ingresso, presenta un ampio parcheggio al P.T. e tre piani fuoriterza sempre in struttura in pilastri e solai in c.a. con tamponamento in parte in muratura e in particolare sul fronte principale in serramenti di metallo. L'intero fabbricato è accessibile tramite due vani scale con ascensori (attualmente non attivi) che partono dal piano S1 fino al piano tetto. La copertura è praticabile e vi sono posti i vari impianti delle attività esistenti. Il fabbricato ricade in Zona Z.T.O. D.P.T. – zone per attività produttive e terziarie del P.R.G. Comunale (vedere Allegato B).

*Vista fronte principale fabbricato**Vista parte posteriore fabbricato*

L'immobile ad uso commerciale (Foglio n°33 mapp.le 868 sub 11) P.T. con orientamento prevalente a nord, attualmente si presenta come ampio vano ad uso commerciale collegato e unito senza pareti al sub.22 e al sub 12 (bene comune) invece di avere un deposito esposizione-showroom come da planimetrie l'unico vano esistente è quello utilizzato quale magazzino con anti wc e wc di servizio esclusivo (ove vi è un boiler per l'acqua sanitaria).

*Vista generale*

*Vista verso ingresso magazzino**Vista magazzino*

Per quanto attiene le finiture la pavimentazione si presenta per tutti i vani con piastrelle di forma quadrate 30x30 di gres color marrone-beige mentre rivestimento w.c. e antiw.c. è in piastrella di gres color bianco standard; la tinteggiatura è di color bianco, i serramenti esterni sono in acciaio color blu mentre i serramenti interni che fungono da pareti divisorie tra parte commerciale e magazzino sono in acciaio color rosso. Il riscaldamento avviene tramite un sistema radiante a soffitto cammuffato dal controsoffitto (circa ogni colonna vi sono degli armadietti/nicchie nascosti con le varie tubazioni di alimentazione di questo impianto) esistente alimentato con pompe di calore che si trovano sul tetto. L'altezza dei vani interna è ml.2,72.

L'immobile ad uso commerciale (Foglio n°33 mapp.le 868 sub 22) P.T con orientamento prevalente a sud-ovest, attualmente si presenta come ampio vano ad uso commerciale collegato e unito senza pareti al sub.11 e al sub 12 (bene comune) con ingresso principale sul lato nord in corrispondenza del sub.7 (galleria-bene comune a tutti i piani). Per quanto attiene le finiture la pavimentazione si presenta per tutti i vani con piastrelle di forma quadrate 30x30 di

gres color marrone-beige; la tinteggiatura è di color bianco, i serramenti esterni sono in acciaio color blu mentre i serramenti interni che fungono da pareti divisorie tra parte commerciale e la

*Vista w.c.**Vista generale sub. 22*

galleria/ingresso/uscita sono in acciaio color rosso con doppio vetro. Il riscaldamento avviene tramite un sistema radiante a soffitto cammuffato dal contrsoffitto (circa ogni colonna vi sono degli armadietti nascosti con le varie tubazioni di alimentazione di questo impianto) esistente alimentato con pompe di calore che si trovano sul tetto. L'altezza dei vani interna è ml.2,72.



Vista generale



Vista zona uscita

L'immobile ad uso commerciale (Foglio n°33 mapp.le 868 sub 23) P.T con orientamento prevalente a sud-est, attualmente si presenta come ampio vano ad uso commerciale collegato e unito senza pareti al sub.22 con ingresso principale sul lato nord in corrispondenza del sub.7 (galleria-bene comune a tutti i piani). Presenta un anti wc e wc di piccole dimensioni. Per quanto attiene le finiture la pavimentazione si presenta per tutti i vani con piastrelle di forma quadrate 30x30 di gres color marrone-beige e piastrelle in gres color beige (in una parte limitata) mentre il rivestimento anti wc e wc è in piastrella di gres color bianco; la tinteggiatura è di color bianco, i serramenti esterni sono in acciaio color blu mentre i serramenti interni che fungono da pareti divisorie tra parte commerciale e la galleria/ingresso/uscita sono in acciaio color rosso con doppio vetro. Il riscaldamento avviene tramite un sistema radiante a soffitto cammuffato dal contrsoffitto (circa ogni colonna vi sono degli armadietti nascosti con le varie tubazioni di



Vista zona ingresso

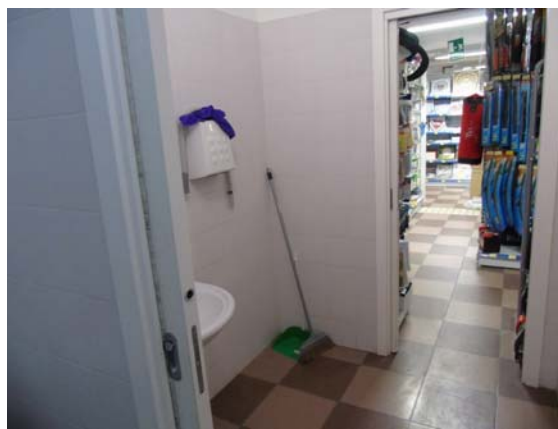


Vista generale

alimentazione di questo impianto) esistente alimentato con pompe di calore che si trovano sul tetto. L'altezza dei vani interna è ml.2,72.



Vista generale



Vista anti-wc

I beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 11-22 hanno come bene comune esclusivo il sub.12 composto da corridoio con ingresso lato est e zona bagni (si ritiene vista la conformazione attuale di valutarli). La zona corridoio è unita senza le pareti previste ai sub.11-22 mentre la zona bagni è accessibile direttamente dal sub 12 e definita con pareti. Le finiture della zona bagni è in piastrellatura di gres marrone-beige e rivestimenti in piastrella di gres standard color bianco e le porte sono di color bianco tamburate. La zona bagni è finita con tutti gli accessori necessari vasi e lavandini.

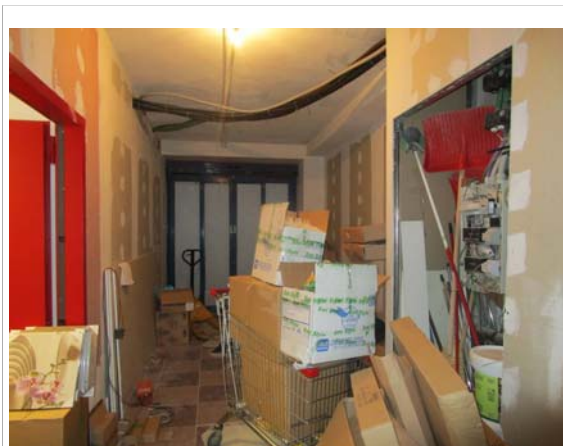


Ingresso alla zona bagni



Vista anti wc

Il bene identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 7 è un bene comune non censibile per tutti gli immobili presenti nel fabbricato e comprende oltre le rampe, scalette esterne e la zona di manovra dell'interrato anche i due vani scala con ascensore che collegano il piano interrato al piano tetto (sub.13 comune a tutti i piani e praticabile); al P.T. comprende la zona scoperta con i vari parcheggi, l'ingresso principale detto galleria e un ingresso secondario sul lato est e un vano sul lato ovest accessibile dall'esterno uso C.T.

*Ingresso/galleria**Ingresso su lato est*

I beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 8-9 con beni comuni non censibili (sub. 7 scalette esterne, rampe e vani scala con ascensore e vani di servizio) compongono il piano sottostrada (sul lato sud sotto rampa ingresso il sub 7 è in corso di costruzione) che si presenta con pavimentazione in cls tipo industriale, con pilastri in c.a. e solaio probabilmente in predalles. Attualmente viene utilizzato da tutte le attività esistenti. Nel merito la sottoscritta ritiene di dare ad ogni lotto la proprietà di 1/3 dell'interrato che potrà essere

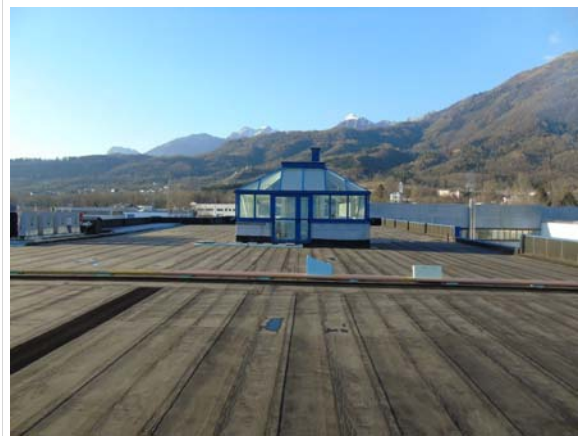
*Vista interrato**Vista interrato*

regolamentata per l'uso come le parti comuni dai futuri proprietari.

Per quanto attiene il tetto praticabile (sub 13) che è un bene comune a tutti gli immobili del fabbricato è del tipo piano presenta una guaina impermeabilizzante del tipo catramato e vi sono sulla parte sud e ovest gli impianti che servono il piano terra ad uso commerciale e l'attività artigianale/palestra sita al piano 1.



Vista tetto verso sud



Vista tetto verso nord

STATO COMPLESSIVO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI OTTIMO.

• Impianti tecnologici :

- Impianto termo-idrosanitario :Al P.T. impianto produzione acqua sanitaria con boiler (nei bagni) e riscaldamento avviene con un sistema radiante a soffitto con pompe di calore ed assorbimento poste sul tetto (sub 13 bene comune a tutti gli immobili) del fabbricato.E' stata fornita la Dichiarazione di Conformità dell'impianto del 28/10/2011 (Allegato D);

- Impianto elettrico:Al P.T. l'impianto elettrico è di recente costruzione ed è stata fornita la Dichiarazione di Conformità del 28/10/2011(Allegato D).

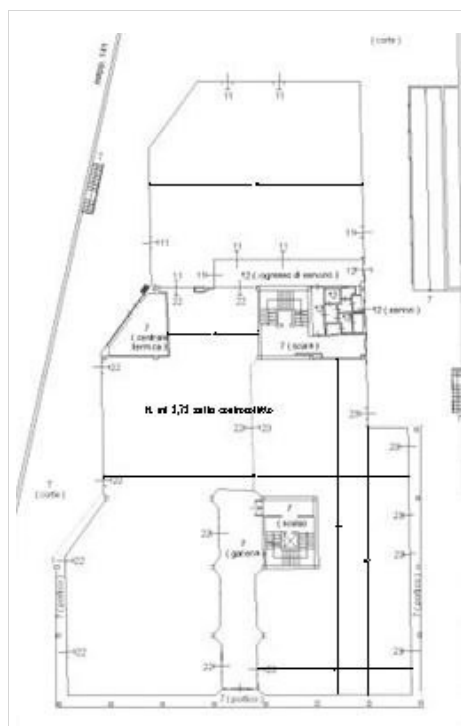
E' stato compilato l'Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo n°20433/2018 valido fino al 05/03/2028 che ha classificato l'immobile in Classe D.
(vedere Allegato D).

STATO COMPLESSIVO IMPIANTI OTTIMO

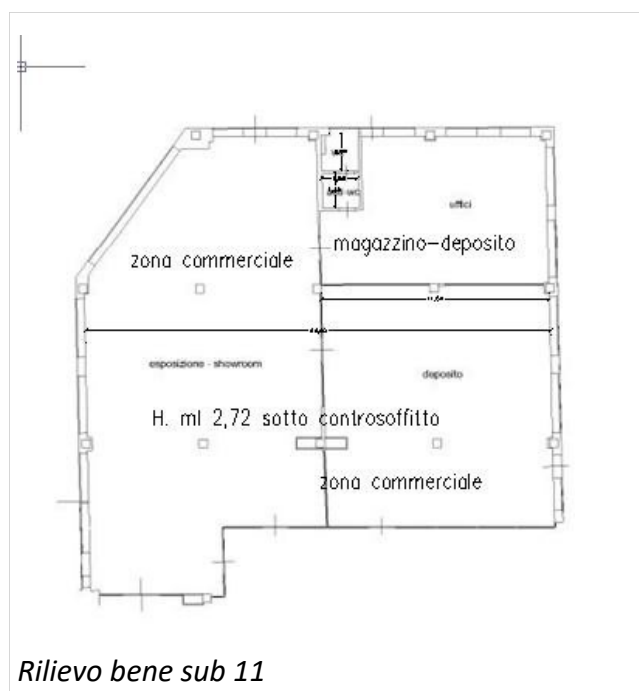
TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE MQ.	SUPERFICIE LORDA MQ.	COEFFICIENTI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.
FOGLIO N°33 MAPP.LE 868 SUB. 11 Piano Terra				
Vano commerciale	391,23	412,45	1,00	412,45
Magazzino (uffici)	81,2	92,02	0,60	92,02
Anti-wc	3,42	3,83	0,25	0,96
Wc	3,42	4,76	0,25	1,19
TOTALE	479,27	513,06		506,62
FOGLIO N°33 MAPP.LE 868 SUB.22 Piano T				
Vano commerciale	750,25	758,67	1,00	758,67
FOGLIO N°33 MAPP.LE 868 SUB.23 Piano T				
Vano commerciale	583,93	587,42	1,00	587,42
Anti-wc	3,4	3,75	0,25	1,06
Wc	3,11	4,08	0,25	1,02
TOTALE	590,44	595,25		589,5
FOGLIO N°33 MAPP.LE 868 SUB.12 Piano T				
Ingresso	58,14	60,75	1,00	60,75
Zona bagni	32,47	36,5	0,25	9,12
TOTALE	90,61	97,25		69,87
FOGLIO N°33 MAPP.LE 868 SUB. 8-9 Piano S1				
Spazi per posto auto	2159,26	2159,26	1/3	719,75

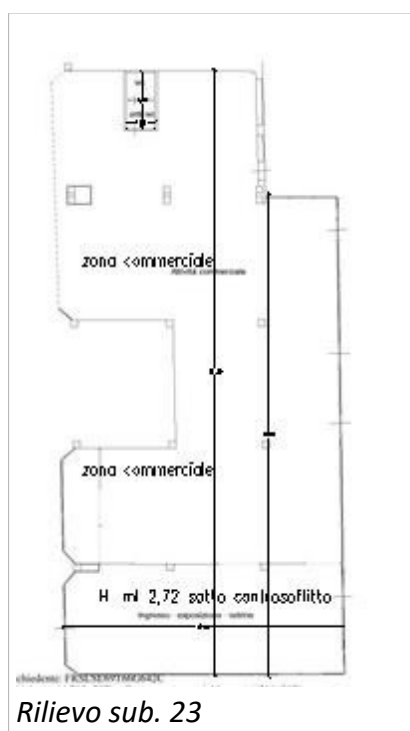
Non si segnalano spese condominiali o tabelle millesimi in quanto non è stato fatto alcun regolamento.



Rilievo generale P.T.



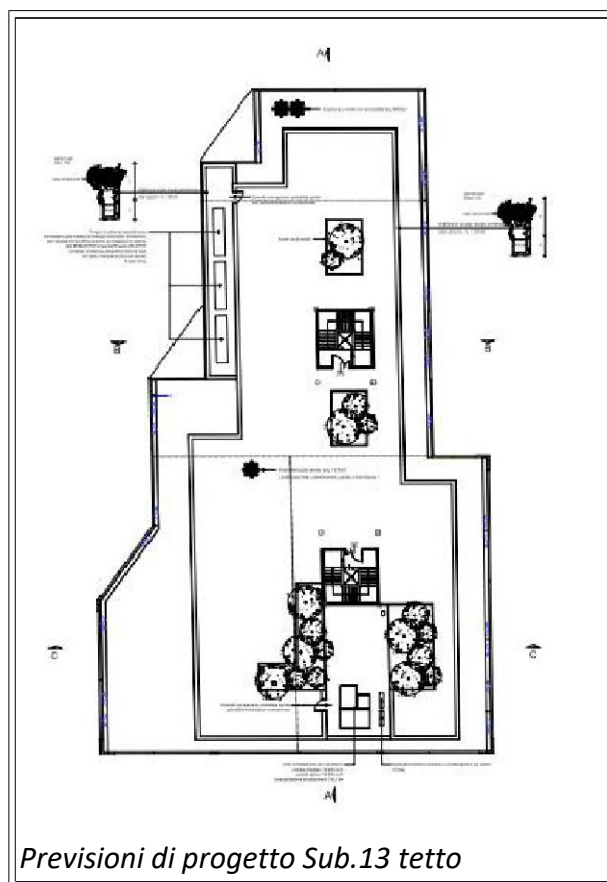
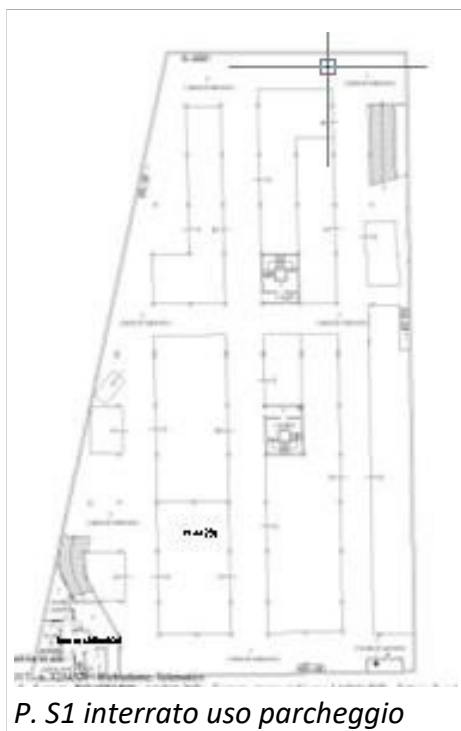
Rilievo bene sub 11



Rilievo sub. 23



Stato di fatto attuale/progetto



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

- I dati catastali risultanti sono :

1. Un **Unità Immobiliare ad uso commerciale**, ubicata nel Comune di Belluno , Via T.Vecellio n°71/A,Piano Terra, in fabbricato composto da varie unità immobiliari con destinazione commerciale-direzionale-artigianale,identificata catastalmente al **Foglio n°33, mapp.le 868, Sub. 11, Categoria D/8, Rendita Euro 5.561,00** , con beni comuni non censibili identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-12-13;l'unità immobiliare confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-12 8(bene comune non censibile) e sub.22; il fabbricato ove insistono le unità immobiliari, identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.li 150-151, al Foglio n°31 mapp.li 357-526 e strada Via Vecellio ; risulta intestato per 1/1 di proprietà alla [REDACTED] e deriva da Atto di Compravendita relativo

all'acquisto del terreno identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 7 ove insisteva un fabbricato in corso di costruzione. Il bene deriva da variazione per diversa distribuzione degli spazi del 26/10/2011 dalla soppressione/variazione dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 1-2-3. (vedere Allegato C)

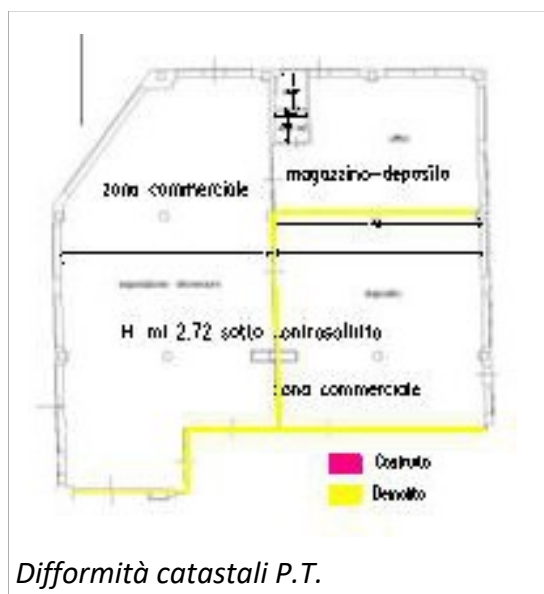
2. Un **Unità Immobiliare ad uso commerciale**, ubicata nel Comune di Belluno , Via T.Vecellio n°71/A, Piano Terra, in fabbricato composto da varie unità immobiliari con destinazione commerciale-direzionale-artigianale, identificata catastalmente al **Foglio n°33, mapp.le 868, Sub. 22, Categoria D/8, Rendita Euro 6.224,00** , con beni comuni non censibili identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-12-13; l'unità immobiliare confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-12 (bene comune non censibile) e sub.23-11; il fabbricato ove insistono le unità immobiliari, identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.li 150-151, al Foglio n°31 mapp.li 357-526 e strada Via Vecellio ; risulta intestato per 1/1 di proprietà alla [REDACTED] e deriva da Atto di Compravendita relativo all'acquisto del terreno identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 7 ove insisteva un fabbricato in corso di costruzione. Il bene deriva da variazione di classamento del bene identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 10 del 20/09/2012 che deriva da diversa distribuzione degli spazi del 26/10/2011 dalla soppressione/variazione dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 1-2-3. (vedere Allegato C);
3. Un **Unità Immobiliare ad uso commerciale**, ubicata nel Comune di Belluno , Via T.Vecellio n°71/A, Piano Terra, in fabbricato composto da varie unità immobiliari con destinazione commerciale-direzionale-artigianale, identificata catastalmente al **Foglio n°33, mapp.le 868, Sub. 23, Categoria D/8, Rendita Euro 4.964,00** , con beni comuni non censibili identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-13; l'unità immobiliare confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7 (bene comune non censibile) e sub.22; il fabbricato ove insistono le unità immobiliari, identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.li 150-151, al Foglio n°31 mapp.li 357-526 e strada Via Vecellio ; risulta intestato per 1/1 di proprietà alla [REDACTED] e deriva da Atto di Compravendita relativo all'acquisto del terreno identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 7 ove insisteva un fabbricato in corso di costruzione. Il bene deriva da variazione di classamento del bene identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 10 del 20/09/2012 che deriva da diversa distribuzione degli spazi del 26/10/2011 dalla soppressione/variazione dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 1-2-3. (vedere Allegato C);

4. Un **Unità Immobiliare in corso di costruzione**, ubicata nel Comune di Belluno , Via T.Vecellio n°71/A,Piano S1, in fabbricato composto da varie unità immobiliari con destinazione commerciale-direzionale-artigianale,identificata catastalmente al **Foglio n°33, mapp.le 868, Sub. 8, Consistenza in corso di costruzione**, con beni comuni non censibili identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7;l'unità immobiliare confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7 (bene comune non censibile) e sub.9; il fabbricato ove insistono le unità immobiliari, identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.li 150-151, al Foglio n°31 mapp.li 357-526 e strada Via Vecellio ; risulta intestato per 1/1 di proprietà [REDACTED] e deriva da Atto di Compravendita relativo all'acquisto del terreno identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 7 ove insisteva un fabbricato in corso di costruzione.Il bene deriva dalla soppressione/variazione dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 1-2-3.(vedere Allegato C);
5. Un **Unità Immobiliare in corso di costruzione**, ubicata nel Comune di Belluno , Via T.Vecellio n°71/A,Piano S1, in fabbricato composto da varie unità immobiliari con destinazione commerciale-direzionale-artigianale,identificata catastalmente al **Foglio n°33, mapp.le 868, Sub. 9, Consistenza in corso di costruzione**, con beni comuni non censibili identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7;l'unità immobiliare confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7 (bene comune non censibile) e sub.8; il fabbricato ove insistono le unità immobiliari, identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.li 150-151, al Foglio n°31 mapp.li 357-526 e strada Via Vecellio ; risulta intestato per 1/1 di proprietà [REDACTED] e deriva da Atto di Compravendita relativo all'acquisto del terreno identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 7 ove insisteva un fabbricato in corso di costruzione.Il bene deriva dalla soppressione/variazione dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 1-2-3.(vedere Allegato C);

In merito ai beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 8-9 come in precedenza detto gli stessi saranno computati per la quota di 1/3 di proprietà per i vari lotti in quanto si tratta dei posti auto coperti che dovranno eventualmente essere regolamentati sulle assegnazioni in modo interno dagli eventuali futuri proprietari.

Si precisa che i dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'Istanza di vendita del 28/04/2016 affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza e corrispondono agli atti notarili di provenienza .

Dalle planimetrie catastali relative al bene pignorato identificato catastalmente al foglio n°33 mapp.le 868 sub11 ossia la parte a nord del P.T. sono state riscontrate alcune difformità catastali ossia il vano deposito e la cosiddetta esposizione in corrispondenza del sub.12 e 22 non vi sono le pareti divisorie ossia sono collegati ed aperti tra loro. La regolarizzazione della posizione catastale relativamente alle difformità riscontrate è stata computata in Euro 3.000,00 (spese Euro 500,00 e prestazioni esclusi oneri di legge) . Tale importo verrà defalcato dal valore di stima.



4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Le unità immobiliare identificate catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 11-22-23-8-9 e parti comuni ,Piano S1-Terra-3 site in Via T. Vecellio n°71/A nel Comune di Belluno derivano Atto di Compravendita del 11/03/2011 repn° 29045 del Notaio Michele Palumbo di Sedico del 28/11/2006 rep n°19440 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 29/11/2006 ai nn. 16789/11544 con il quale la [REDACTED] (in seguito con Atto del Notaio Michele Palumbo del 23/08/2007 rep n°21061/3115 [REDACTED] [REDACTED] veniva acquistato l'immobile identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 7 (terreno con fabbricato in corso di costruzione) dalla [REDACTED] di Belluno che in precedenza era denominata a seguito di atto del 13/12/1991 si chiamava [REDACTED] [REDACTED] con sede in Belluno(vedere Allegato C).

Per l' Atto di Compravendita relativo al terreno con fabbricato ove sono i beni pignorati vedere Allegato D.

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato ove si trovano i beni oggetto di pignoramento ricade in Zona Z.T.O. D.P.T. – zone per attività produttive e terziarie del P.R.G. Comunale ; il fabbricato è stato oggetto di Concessione Edilizia n°9349 del 16/09/1992 a nome della Società [REDACTED] 3 per la costruzione del fabbricato, successive Varianti del 22/02/1985 Pratica Edilizia n°898/91 Prot. N°32315/91 e del 04/02/1995 Pratica Edilizia n°898/91 Prot. N°32315/91, Concessione Edilizia n°380 del 30/12/1997 per lavori di variante sul fabbricato, D.I.A. Del 07/05/1998 Pratica Edilizia n°628/98 per varianti in corso d'opera a nome della Società [REDACTED] ; per opere in diffinità alle pratiche presentate sono stati rilasciati Permesso di Costruire in sanatoria Cond. N°8 del 15/09/2008 e Cond.n°9 del 15/09/2008 rilasciati alla [REDACTED] [REDACTED] ossia Permesso di Costruire a Sanatoria n°8 del 15/09/2008 Cod n°520/2004 per aumento superficie, Permesso di Costruire a Sanatoria n°9 del 15/09/2008 per traslazione fabbricato e modifica sagoma Cod. n°521/2004 ; Comunicazione n°4725 del 08/02/2007 Pratica Edilizia n°110/2007 relativa a manutenzione copertura, D.I.A. Prot. N°46996 del 29/12/2008 per manutenzione straordinaria intero fabbricato, D.I.A. Prot n°46992 del 29/12/2008 per ristrutturazione con modifica sagoma fabbricato, S.C.I.A. Del 26/10/2011 prot. N°31431 ed Integrazione S.C.I.A. Del 16/11/2011 prot.n° 33517 relative a interventi di variante P.T. e terzo piano fabbricato, S.C.I.A. Del 15/11/2013 prot n°32563 relativa a interventi di manutenzione per il completamento con varianti del piano sottostrada-interrato, S.C.I.A. Del 11/03/2014 Prot.n°7349 relativa a manutenzione straordinaria per demolizione tramezze al P.T. e Integrazione alla S.C.I.A. precedente del 14/04/2014 a seguito di richiesta Prot. N°2014/10313 del 03/04/2014; Fine lavori e collaudo del 29/10/2011 Prot n°31879, Richiesta Certificato Agibilità parziale del 29/10/2011 e Certificato di agibilità parziale n°21 del 17/11/2011, Attestazione di agibilità parziale del 05/12/20013 Prot. N°35162. Tutte queste pratiche sono a nome della [REDACTED] (vedere Allegato B);

Dal punto di vista delle pratiche edilizie presentate il P.T. risulta essere regolare rispetto alla situazione attuale. Il P.S1 come già evidenziato è in corso di costruzione.

6. STATO DI POSSESO E OCCUPAZIONE

Attualmente i beni oggetto di pignoramento sono occupati dalla [REDACTED] [REDACTED] con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n°685/3/2012 del 28/02/2012 (vedere Allegato C-D) con inizio locazione dal 01/02/2012 per 6 anni e tacitamente rinnovato per altri 6 anni salvo disdetta nei termini contrattuali.

Per quanto concerne i dati riferiti alle locazioni di consistenze immobiliari destinate ad uso di tipo commerciale con questa metratura , ampio parcheggio e in prossimità di arterie viarie importanti

ecc., desunti dall'O.M.I.(da 6,30 a 8,00 Euro/Mq. commerciale) e da indagine di mercato presso gli operatori del settore (da 6,00 a 8,00 Euro/Mq. commerciale) calcolando il valore medio si ritiene che il valore di locazione minimo allo stato attuale sia di 7,00 Euro/Mq. commerciale pertanto il canone mensile di locazione richiesto per l'affitto del P.T. e parti comuni di Euro 14.000,00 è congruo.

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

Iscrizioni: Ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Agenzia delle Entrate di Belluno in data 01/12/2006 ai nn. 16953/3534, in forza di atto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Michele Palumbo di Sedico del 28/11/2006 Rep.19441/2086 a favore di Unicredit S.p.a. contro Giovatti [REDACTED]
[REDACTED], per la somma mutuata complessiva di Euro 8.800.000,00 e il capitale finanziato di Euro 4.400.000,00 e gravante sul bene originario identificato catastalmente al Foglio n° 33 mapp.le 7 sito in Via T. Vecellio nel Comune di Belluno;Annotazione n°478 del 29/02/2008 (Erogazione a saldo); Annotazione n°333 del 25/03/2010 (Modifica termini rimborso capitale);

Iscrizioni: Ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Agenzia delle Entrate di Belluno in data 27/11/2012 ai nn. 12898/1386, in forza di atto a rogito del Notaio Michele Palumbo di Sedico del 26/11/2012 Rep.32952/11276 a favore [REDACTED]
[REDACTED], per la somma complessiva di Euro 980.000,00 quale garanzia di somme versate e in virtù del contratto preliminare di compravendita del 26/09/2007 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 05/10/2007 al n°2278 Serie 3, sui beni identificati catastalmente al Foglio n° 33 mapp.le 868 sub.4-5-8-9-10(oggi 22-23)-11-15 (oggi 18-19)- 16 (18-21-20)siti in Via T. Vecellio nel Comune di Belluno;

Iscrizioni: Ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Agenzia delle Entrate di Belluno in data 27/11/2012 ai nn. 12898/1387, in forza di atto a rogito del Notaio Michele Palumbo di Sedico del 26/11/2012 Rep.32952/11276 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la

somma complessiva di Euro 62.500,00 in virtù del contratto preliminare di compravendita del 17/01/2008 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 30/01/2008 al n°334 Serie 3, sui beni identificati catastalmente al Foglio n° 33 mapp.le 868 sub.4-5-8-9-10(oggi 22-23)-11-15 (oggi 18-19)- 16 (18-21-20)siti in Via T. Vecellio nel Comune di Belluno;

Iscrizioni: Ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Agenzia delle Entrate di Belluno in data 27/11/2012 ai nn. 12898/1388, in forza di atto a rogito del Notaio Michele Palumbo di Sedico del 26/11/2012 Rep. 32952/11276 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la somma complessiva di Euro 60.000,00 in virtù del contratto preliminare di compravendita del 25/01/2008 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 06/02/2008 al n°412 Serie 3, sui beni identificati catastalmente al Foglio n° 33 mapp.le 868 sub.4-5-8-9-10(oggi 22-23)-11-15 (oggi 18-19)- 16 (18-21-20)siti in Via T. Vecellio nel Comune di Belluno;

Iscrizioni: Ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Agenzia delle Entrate di Belluno in data 27/11/2012 ai nn. 12898/1389, in forza di atto a rogito del Notaio Michele Palumbo di Sedico del 26/11/2012 Rep.32952/11276 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la somma complessiva di Euro 48.000,00 per somme versate e in virtù del contratto preliminare di compravendita del 06/03/2008 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 19/03/2008 al n°853 Serie 3, sui beni identificati catastalmente al Foglio n° 33 mapp.le 868 sub.4-5-8-9-10(oggi 22-23)-11-15 (oggi 18-19)- 16(18-21-20) siti in Via T. Vecellio nel Comune di Belluno;

Trascrizione:Pignoramento rep. N°146 del 18/03/2016 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Conservatoria dei registri immobiliari di Belluno il 11/05/2016 ai nn. 4980/3863 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla quota per intero dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp. 868 sub.4-5-8-9-11-18-19-20-21-22-23 siti in Via T. Vecellio n°47 nel Comune di Belluno(Allegato C);

Non risultano esservi altre iscrizioni o trascrizioni contro alla data del 18/03/2018 presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Belluno (Conseravtoria dei Registri Immobiliari).

- Rimane la regolarizzazione catastale relativa alle difformità riscontrate tra planimetria catastale e stato di fatto del P.T. computata in Euro 3.000,00 (spese Euro 500,00 e prestazioni esclusi oneri di legge).
- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Trascrizione: Domanda Giudiziale del 13/03/2014 rep.n°1550/2014 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 18/03/2014 ai nn. 2509/1879 a favore [REDACTED]

(Vedere Nota di Trascrizione Allegato C);

Trascrizione: Domanda Giudiziale del 13/03/2014 rep.n°1551/2014 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 18/03/2014 ai nn. 2510/1880 a favore [REDACTED]

(Vedere Nota di Trascrizione Allegato C);

Come indicato al punto b del quesito la sottoscritta ha richiesto in modo scritto il 20/03/2018 alla Cancelleria Civile del Tribunale di Belluno informazioni circa i procedimenti sopracitati ma alla data attuale non ha ancora ricevuto risposta (informalmente le è stato riferito che le procedure sono ancora seguite da G.I. Dot. Umberto Giacomelli). (vedere Allegato D).

8. VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle verifiche effettuate il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale

9. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

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

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

Dalle risultanze attualmente non è stato istituito un Condominio o altro Regolamento interno pertanto non vi sono spese segnalate.

11. STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- METODOLOGIA E STIMA DEI BENI.

Processo di valutazione

Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima , è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare . Nel merito si è proceduto con il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Il metodo diretto consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie, ossia con caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili con quello in esame (ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche ecc). Si rende noto che nel reperimento dei dati relativi a vendite/locazioni, si è potuto far riferimento anche ad operatori del settore che hanno trattato o stanno trattando altri beni simili e dai vari mercati telematici e siti web di immobiliari e l'O.M.I.. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

Indagini di mercato

Indagini dirette

Nel caso della compravendita di unità immobiliari simili nella zona di Via T. Vecellio (arteria stradale che collega il Comune di Ponte nelle Alpi ove c'è l'autostrada e il capoluogo di provincia) in Belluno (BL) per caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabile a quelle in oggetto (ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche ecc), le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore che come detto trattano o hanno trattato altre unità immobiliari simili e confrontando i dati della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, hanno permesso di reperire gli elementi di mercato per una valutazione riguardante sia la vendita che l'eventuale locazioni (vedere quesito 6).

I dati campione più significativi emersi dall'indagine di mercato per la compravendita per la zona di Via T. Vecellio attuale sono esposti nella seguente tabella:

Campione – Agenzie Immobiliari	Euro / mq.	
Agenzia Belluno Immobiliare	1200/1300	Ha venduto/tratta beni simili
Agenzia Immobiliare Pianon	1500/1750	Ha venduto/tratta beni simili
Agenzia Immobiliare Viel	1300/1500	Ha venduto/tratta beni simili
Agenzia Immobiliare Dalla Riva	1000/1800	Ha valutato beni simili

Nota: la sottoscritta ha fatto anche una ricerca per reperire dati sui siti delle Aste giudiziarie ma in questo momento non vi è nulla di simile in tale zona o limitrofe, in più ha chiesto agli operatori del mercato contattati se era possibile avere qualche atto di compravendita ma la risposta è stata negativa.

I dati O.M.I. per le Zone C3 sono da un min di Euro 900 al mq. a un max di Euro 1100 al mq. e per le Zone B1 sono da un min di Euro 1300 al mq. a un max di Euro 1900 al mq. Vista la posizione degli immobili più vicino alla Zona B1 si ritiene di utilizzare come valore da utilizzare nella media il valore di Euro 1300 al mq.

Pertanto il valore medio ottenuto dalla tabella sopraindicata e il valore O.M.I. è al mq. di superficie Vm.= Euro /mq. 1.400,00 per immobili di tipo commerciale

Per quanto attiene il piano S1 autorimesa con parte a nord in costruzione che solitamente viene computata al 50% si ritiene visto lo stato di conservazione e la parte non ancora completata di dare un valore Vm = Euro/mq. 550,00 per immobili ad uso autorimessa.

Riepilogo dati :

Valore unitario medio di riferimento per la stima immobili uso commerciale: Vmq. = Euro/mq. 1.400,00

Valore unitario di riferimento per la stima immobili uso autorimessa: Vmq. = Euro/mq. 550,00

Superficie commerciale unità immobiliari uso commerciale

Lotto n°01 : Sc. = mq. 506,62+758,67+589,50+69,87= mq. 1924,66

ovvero

Vm unità immobiliari ad uso commerciale= 1.400,00 x 1924,66 = Euro 2.694.524,00

Superficie commerciale unità immobiliari uso autorimessa

Lotto n°01 : Sc. = mq. 719,75

ovvero

Vm unità immobiliari ad uso autorimessa= 550,00 x 719,75 = Euro 395.862,50

- CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore delle unità immobiliari ad uso commerciale al P.T. con beni comuni e la proprietà di 1/3 del piano S.1 ad uso parcheggio coperto è di Euro 2.694.524,00 + Euro 395.862,50 = Euro 3.090.386,50

A tale cifra bisogna defalcare il costo della pratica catastale per cui :

€ 3.090.386,50 - € 3.000,00= € 3.087.386,50

A tale cifra si ritiene opportuno applicare per la determinazione del prezzo d'asta (come richiesto da quesito) un deprezzamento del 15 % oltre che per rendere competitivo l'acquisto rispetto al libero mercato, vizi e mancanza di qualità e per tener conto delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato sia delle caratteristiche e delle condizioni degli immobili (deperimento, obsolescenze ecc) che possono intervenire tra la data attuale e la data dell'aggiudicazione, per cui:

€ 3.087.386,50 - (€ 3.087.386,50 x 15%) = € 2.624.278,52 in cifra tonda € 2.624.000,00
(diconsi duemilioseicentoventiquattromila euro/00)

Il valore determinato quale prezzo d'asta rappresenta il più probabile valore delle unità immobiliari nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova per cui :

Prezzo base d'asta = € 2.624.000,00
--

12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

I beni oggetto di pignoramento sono nella piena proprietà della parte esecutata pertanto non sussistono i presupposti (comunione e/o comproprietà) perchè si debba accertare la comoda divisibilità (ex art. 720 C.C.).

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

I beni pignorati sono di proprietà della Ditta [REDACTED]
[REDACTED] pertanto è stata fatta una visura camerale. (vedere Allegato D).

SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 41/2016, Giudice Dott. Fabio Santoro , promossa da :
Unicredit S.p.a./Fino 1 Securitisation S.r.l.
contro

[REDACTED]

Diritto (quesito 1): piena proprietà dei beni

Bene (quesito 1): Varie unità immobiliari ad uso artigianale al P.1 con beni comuni non censibili e la quota di 1/3 di proprietà del piano S1 in fabbricato con tre piani fuoriterza a destinazione di tipo commerciale-artigianale-direzionale e in parte in costruzione;

Ubicazione (quesito 1-2): Via T. Vecellio n°71/A , nel Comune di Belluno;

Stato (quesito 2) : buono;

Dati Catastali attuali (quesito 3): Foglio n°33 mapp.le 868 sub.18-19-20-21 con beni comuni sub. 7-17-13; quota di 1/3 di proprietà dei beni al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 8-9 al S1;

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

Situazione urbanistico / edilizia (quesito 5): i beni finiti non presentano difformità rispetto alle pratiche edilizie presentate ,il resto è in corso di costruzione;

Valore di stima (quesito 11): **Euro 1.925.000,00**

Valore di mutuo (quesito 7/Allegato C): la somma mutuata complessiva di Euro 8.800.000,00 e il capitale finanziato di Euro 4.400.000,00; si rimanda alla visione del quesito 7 in quanto vi sono altre iscrizioni ipotecarie volontarie oltre a quella del precedente ;

Vendibilità (quesito 11): ottima ;

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

Occupazione (quesito 6/Allegato D): i beni identificati al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 18 e in parte sub.19 sono occupati da [REDACTED];

Titolo di occupazione (quesito 6): nessuno registrato; canone affitto Euro 4.300,00 al mese compreso parti comuni ;

Oneri (quesito 10): nessuno; **A.P.E.** (Allegato D): Classe energetica E –codice identificativo attestato 20465/2018 con validità 05/03/2028.

FASCICOLO RELATIVO AL LOTTO 2:**2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

I beni pignorati si trovano al P.T. di in un fabbricato finito in parte e risalente come costruzione agli anni '90 sito in Via T. Vecellio n°71/A nel Comune di Belluno. Si trova in una zona semicentrale nel particolare in corrispondenza di un'arteria stradale importante che collega il Comune di Ponte nelle Alpi con Belluno ed ove si sviluppano tutte le attività commerciali-direzionali-artigianali in genere (Centri commerciali quali Venegia, catene di vendita quali Pellizzari, Innerhoffer ecc. e strutture adibite ad uffici, produzione esempio la ditta Bristot e anche vari centri di logistica, vendita auto ecc) e anche immobili ad uso abitativo. Pertanto la zona è servita dai mezzi pubblici e molto strategica in quanto è possibile svolgere qualsiasi attività. Il fabbricato è una struttura con interrato uso parcheggio in c.a. e pilastri accessibile da rampe di ingresso, ampio parcheggio al P.T. e tre piani fuoriterza sempre in struttura in pilastri e solai in c.a con tamponamento in parte in muratura e in particolare sul fronte principale in serramenti di metallo. Ha due vani scala con ascensore non attivo che servono dal P.S1 al piano tetto. La copertura è praticabile e vi sono posti i vari impianti delle attività esistenti. Il fabbricato ricade in Zona Z.T.O. D.P.T. – zone per attività produttive e terziarie del P.R.G. Comunale (vedere Allegato B).

*Vista fronte principale fabbricato**Vista parte posteriore fabbricato*

L'immobile ad uso artigianale (Foglio n°33 mapp.le 868 sub 18) con orientamento principale sud a cui si accede tramite il vano scala comune con ascensore (sub.7) e un'area adibita a reception con corridoio di distribuzione ai vari locali che nel caso specifico sono n°04 ed essendo attualmente occupato da un'attività di fitness-palestra sono occupati in base alle attività-corsi svolte da varie attrezzature; tramite un corridoio si accede ad un'area

*Vista ingresso-reception palestra*

ad uso privato con servizi e spogliatoio per gli addetti ai lavori e alle zone adibite a servizi- spogliatoio-docce sia per uomini che per donne; in un ripostiglio dello spogliatoio delle donne vi è la caldaia a metano con accumolo per produzione acqua calda e riscaldamento .



Vista locale con attrezzi



Vista locale



Vista locale



Vista locale



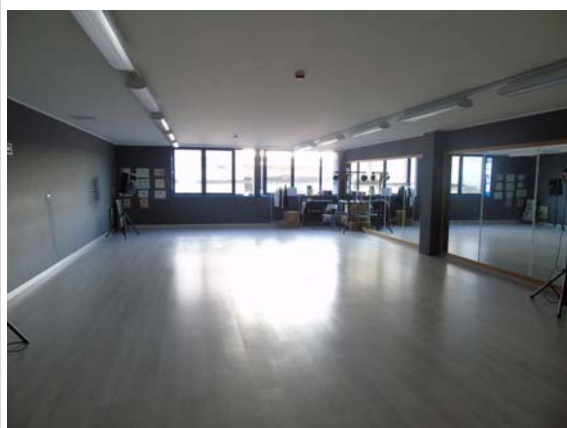
Vista spogliatoio donne



Vista spogliatoio uomini

Per quanto attiene le finiture la pavimentazione si presenta per tutti i vani con piastrelle di forma quadrate 30x30 di gres color marrone-beige e in alcune zone in prefinito tipo legno (esigenza dell'attività svolta) mentre il rivestimento anti wc e wc è in piastrella di gres color bianco e gli spogliatoi presentano quale rivestimento una tinteggiatura color grigio; la tinteggiatura in tutti i locali è di color bianco, i serramenti esterni sono in acciaio color blu mentre internamente le pareti divisorie sono delle pareti in vetro color bianco. Il riscaldamento avviene tramite un sistema di tubi che fanno anche l'aerazione a soffitto. L'altezza dei locali è di ml.3,00

L'immobile ad uso artigianale (Foglio n°33 mapp.le 868 sub 19) con orientamento principale ovest a cui si accede tramite il vano scala comune con ascensore (sub.7- quello verso nord in quanto da quello utilizzato dalla palestra in corrispondenza del corridoio è stato messo un pannello a tutta altezza con la pubblicità dell'attività svolta). Attualmente si compone di due locali di cui uno è collegato al sub.18 da una porta ed utilizzato sempre dalla palestra quale sala ballo mentre l'altro sempre accessibile dal vano precedente è in costruzione e ha inglobato con una parete in cartongesso parte del sub.7 corridoio bene comune per realizzare un anti-wc e wc.



Vista sala da ballo



Vista locale in costruzione

Come si evince in foto la sala da ballo è finita presenta una pavimentazione in prefinito legno color scuro le pareti sono tinteggiate in color marrone e presentano delle specchiature; invece il secondo vano è in corso di costruzione presenta la solita piastrellatura in gres 30x30 color marrone-beige, il soffitto presenta la controsoffittatura con previsione di utilizzare il metodo di riscaldamento radiante e la parete divisoria in corrispondenza del corridoio principale sub 7 e una parete vetrata con tapparella



Vista vano sub. 20

interna color bianco; i serramenti sono in acciaio color blu con doppio vetro. Le altezze sono variabili da ml.3,00 a ml 2,73 sottopannello.

L'immobile ad uso artigianale in costruzione (Foglio n°33 mapp.le 868 sub 20) con orientamento principale nord a cui si accede tramite il vano scala comune con ascensore (sub.7- quello verso nord in quanto da quello utilizzato dalla palestra in corrispondenza del corridoio è stato messo un pannello a tutta altezza con la pubblicità dell'attività svolta) e dal sub 17 corridoio. Attualmente si compone in un ampio vano con delle tramezzature in cartongesso non finito che creano una zona di servizi per realizzare anti-wc e wc.

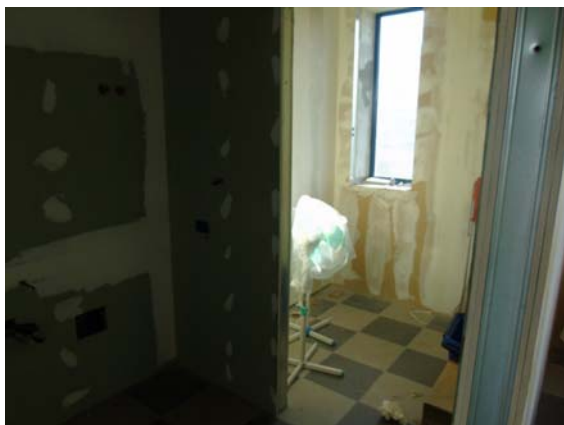


Vista vano sub 20



Vista verso zona servizi

Come si evince dalle foto il tutto è in corso di costruzione e presenta la solita piastrellatura in gres 30x30 color marrone-beige, il soffitto presenta la controsoffittatura con previsione di utilizzare il metodo di riscaldamento radiante; i serramenti sono in acciaio color blu con doppio vetro. Le altezze sono variabili da ml.3,00 a ml 2,73 sottopannello.



Vista wc non finito



Vista su corridoio comune sub 17

L'immobile ad uso artigianale in costruzione (Foglio n°33 mapp.le 868 sub 21) con orientamento principale est a cui si accede tramite il vano scala comune con ascensore (sub.7- quello verso nord in quanto da quello utilizzato dalla palestra in corrispondenza del corridoio è stato messo un pannello a tutta altezza con la pubblicità dell'attività svolta) e dal sub 17 corridoio. Attualmente si compone di un vano con delle tramezzature in cartongesso non finito che creano una zona di servizi per realizzare anti-wc e wc.



Vista verso servizi

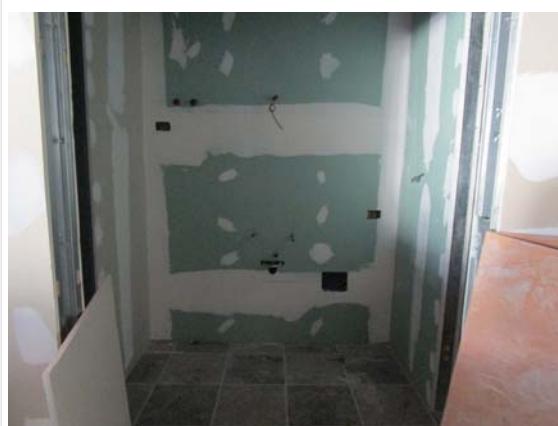
Come si evince dalle foto il tutto è in corso di costruzione e presenta la solita piastrellatura in gres 30x30 color marrone-beige, il soffitto presenta la controsoffittatura con previsione di utilizzare il metodo di riscaldamento radiante; i serramenti sono in acciaio color blu con doppio vetro. Le altezze sono variabili da ml.3,00 a ml.2,73 sottopannello.



Vista vano sub 21 in costruzione



Vista vano



Vista sui servizi in costruzione

Per quanto attiene i beni comuni non censibili al P.1 identificati al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 17 (corridoio e servizi al P.1) e sub. 7 (vano scale con ascensore non attivo) nel primo caso sono in

costruzione come si vede dalle foto invece il vano scale a sud è finito mentre quello a nord non è completo.



Vista scala verso nord



Vista su servizi

I beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 8-9 con beni comuni non censibili (sub. 7 scalette esterne, rampe e vani scala con ascensore e vani di servizio) compongono il piano sottostrada (sul lato sud sotto rampa ingresso il sub 7 è in corso di costruzione) che si presenta con pavimentazione in cls tipo industriale, con pilastri in c.a. e solaio probabilmente in predalles. Attualmente viene utilizzato da tutte le attività esistenti. Nel merito la sottoscritta ritiene di dare ad ogni lotto la proprietà di 1/3 dell'interrato che potrà essere regolamentata per l'uso come le parti comuni dai futuri proprietari.



Vista su wc non finiti



Vista interrato

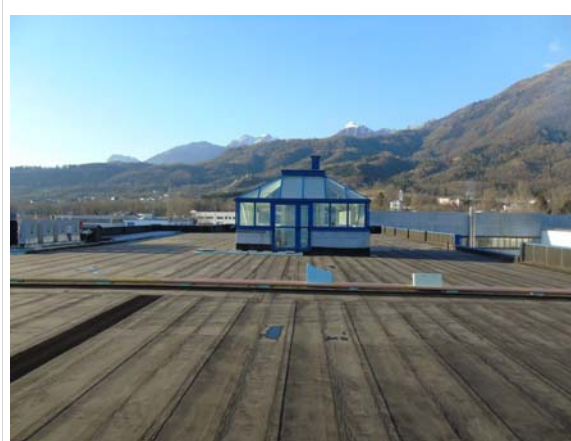


Vista interrato

Per quanto attiene il tetto praticabile (sub 13) che è un bene comune a tutti gli immobili del fabbricato è del tipo piano presenta una guaina impermeabilizzante del tipo catramato e vi sono sulla parte sud e ovest gli impianti che servono il piano terra ad uso commerciale e l'attività artigianale/palestra sita al piano 1.



Vista tetto verso sud



Vista tetto verso nord

STATO COMPLESSIVO DI MANUTENZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI BUONA

• Impianti tecnologici :

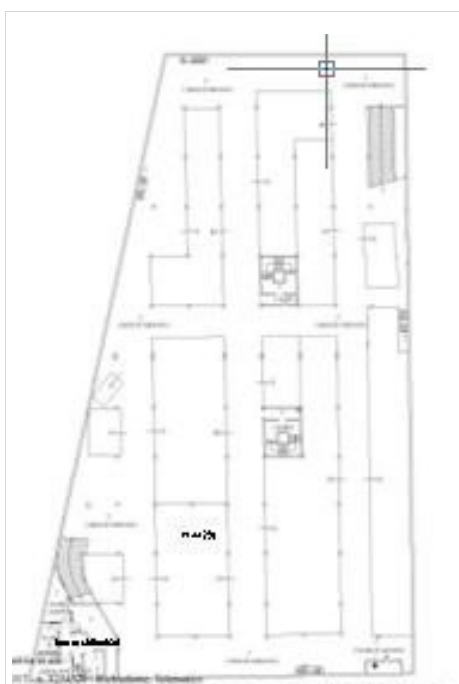
- Impianto termo-idrosanitario : impianto termo idrosanitario sub 18 (attività palestra) con caldaia con accumulo (per acqua sanitari) a metano tramite dei tubi a soffitto per il resto predisposizione del sistema a solaio con pannelli radianti con pompa di calore. E' stata fornita la Dichiarazione di Conformità impianti relativa al sub.18 (palestra) del 02/12/2013 (Allegato D);
- Impianto elettrico: l'impianto elettrico nuovo nel caso del sub. 18 mentre nel resto del piano è in costruzione. E' stata fornita la Dichiarazione di Conformità impianti relativa al sub.18 (palestra) del 02/12/2013 (Allegato D);

E' stato fornito dalla parte esecutata l'Attestato di Prestazione Energetica con Codice Identificativo 20465/2018 che ha classificato l'immobile sub 18 (palestra) in Classe E con scadenza 05/03/2028. (vedere Allegato D)

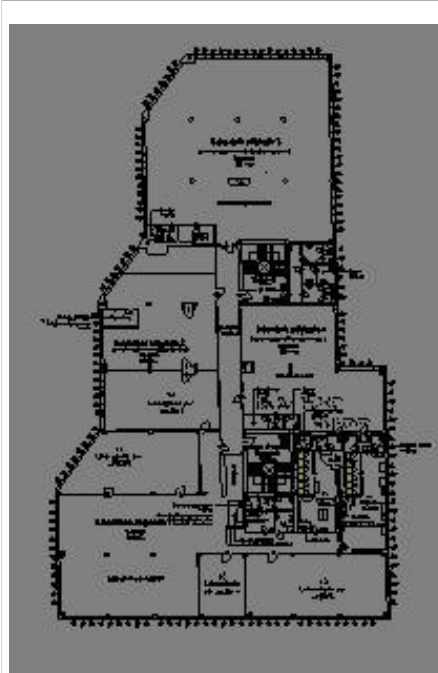
STATO COMPLESSIVO IMPIANTI BUONO

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI

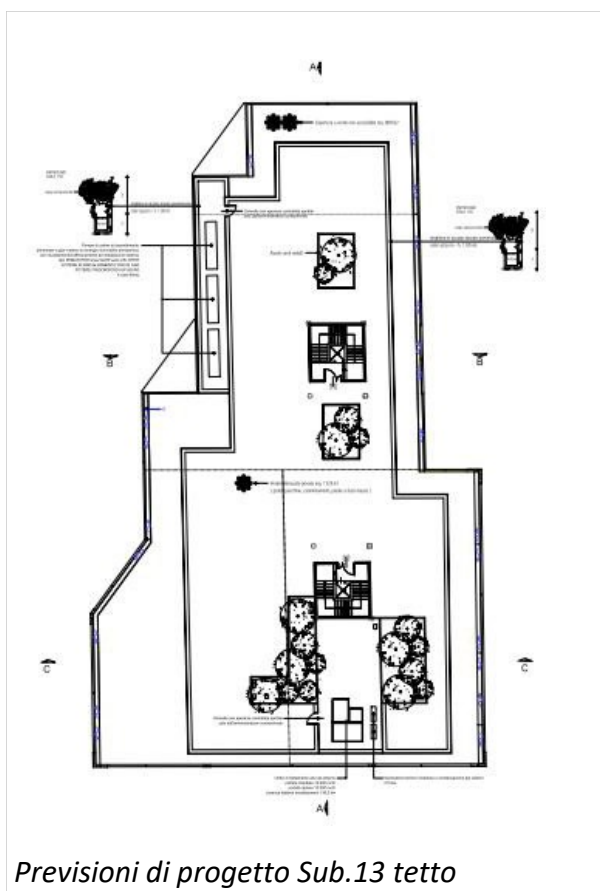
DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE MQ.	SUPERFICIE LORDA MQ.	COEFFICIENTI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.
FOGLIO N°33 MAPP.LE 868 SUB. 18 Piano 1				
Reception- vano prin.	393,88	413,54	1,00	413,54
Vano attrezzi 1	124,18	133,06	1,00	133,06
Vano attrezzi 2	47,22	52,57	1,00	52,57
Vano attrezzi 3	148,33	160,27	1,00	160,27
Spogliatoio uomini	55,94	65,34	1,00	65,34
w.c.	10,59	15,80	0,25	3,95
doccie	12,12	14,10	0,25	3,52
Spogliatoio donne	40,06	45,48	1,00	45,48
w.c.	11,64	15,20	0,25	3,8
doccie	13,40	15,30	0,25	3,82
Ripostiglio	3,25	3,40	0,25	0,85
Spogliatoio privato	8,94	11,24	1,00	11,24
Wc privati	11,62	15,34	0,25	3,83
Wc	<u>6,7</u>	<u>8,35</u>	0,25	<u>2,09</u>
TOTALE	887,87	968,99		903,36
FOGLIO N°33 MAPP.LE 868 SUB.19 (con inglobato parte sub 17) Piano 1				
Vano in costruzione	216,72	233,55	1,00	233,55
Sala ballo (finita)	113,62	120,94	1,00	120,94
FOGLIO N°33 MAPP.LE 868 SUB.20 Piano 1				
Vano in costruzione	520,53	561,39	1,00	561,39
Anti-wc	4,52	5,41	0,25	1,35
Wc	4,00	<u>5,15</u>	0,25	1,29
Anti-wc (su sub 17)	4,78	5,45	0,25	1,36
Wc (su sub 17)	<u>4,00</u>	<u>5,15</u>	0,25	<u>1,29</u>
TOTALE	537,83	582,55		566,68
FOGLIO N°33 MAPP.LE 868 SUB.21 Piano 1				
Vano in costruzione	226,67	242,56	1,00	242,56
Zona bagni/spogl.	<u>13,29</u>	<u>16,38</u>	0,25	4,10
TOTALE	239,96	258,94		246,66



P. S1 interrato uso parcheggio



Previsione di progetto



Previsioni di progetto Sub.13 tetto

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

- I dati catastali risultanti sono :

1. Un **Unità Immobiliare ad uso laboratorio artigianale (oggi palestra / artigianato di servizio)**, ubicata nel Comune di Belluno , Via T.Vecellio n°71/A,Piano 1, in fabbricato composto da varie unità immobiliari con destinazione commerciale-direzionale-artigianale,identificata catastalmente al **Foglio n°33, mapp.le 868, Sub. 18, Categoria C/3. Classe 3,Consistenza mq.888, Rendita Euro 2.063,77** , con beni comuni non censibili identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-17-13;l'unità immobiliare confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-17 (bene comune non censibile) e sub.19-21; il fabbricato ove insistono le unità immobiliari, identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.li 150-151, al Foglio n°31 mapp.li 357-526 e strada Via Vecellio ; risulta intestato per 1/1 di proprietà [REDACTED] e deriva da Atto di Compravendita relativo all'acquisto del terreno identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 7 ove insisteva un fabbricato in corso di costruzione.Il bene deriva dalla diversa distribuzione degli spazi interni/ultimazione di fabbricato urbano del 30/07/2013 e variazione/soppressione dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 14-15-16 che derivano dalla variazione/soppressione per diversa distribuzione degli spazi dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 1-2-3 del 26/10/2011.(vedere Allegato C);
2. Un **Unità Immobiliare in corso di costruzione** ubicata nel Comune di Belluno , Via T.Vecellio n°71/A,Piano 1, in fabbricato composto da varie unità immobiliari con destinazione commerciale-direzionale-artigianale,identificata catastalmente al **Foglio n°33, mapp.le 868, Sub. 19, Categoria in corso di costruzione**, con beni comuni non censibili identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-17-13;l'unità immobiliare confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-17 (bene comune non censibile) e sub.18; il fabbricato ove insistono le unità immobiliari, identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.li 150-151, al Foglio n°31 mapp.li 357-526 e strada Via Vecellio ; risulta intestato per 1/1 di [REDACTED] e deriva da Atto di Compravendita relativo all'acquisto del terreno identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 7 ove insisteva un fabbricato in corso di costruzione.Il bene deriva dalla diversa distribuzione degli spazi interni/ultimazione di fabbricato urbano del 30/07/2013 cpn variazione/soppressione dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 14-15-16 che derivano

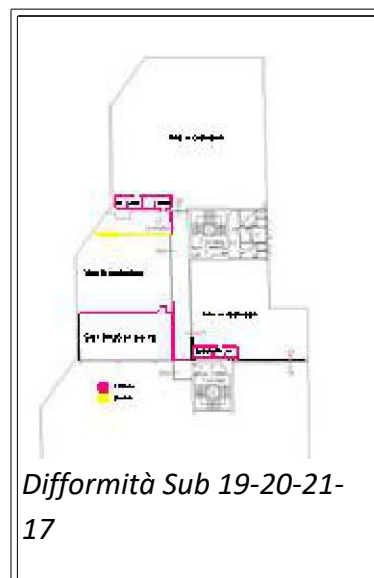
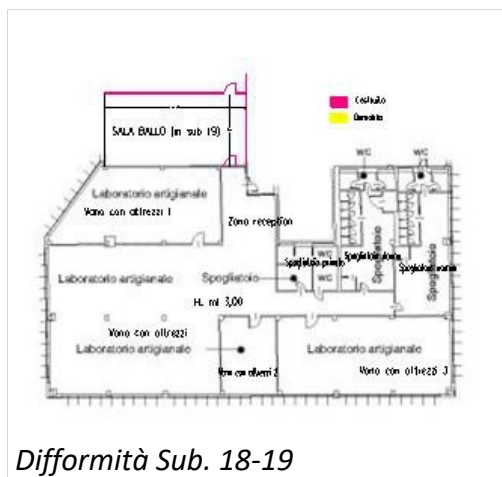
dalla variazione/soppressione per diversa distribuzione degli spazi dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 1-2-3 del 26/10/2011.(vedere Allegato C);

3. Un **Unità Immobiliare in corso di costruzione**, ubicata nel Comune di Belluno , Via T.Vecellio n°71/A,Piano 1, in fabbricato composto da varie unità immobiliari con destinazione commerciale-direzionale-artigianale,identificata catastalmente al **Foglio n°33, mapp.le 868, Sub. 20,Categoria in corso di costruzione**, con beni comuni non censibili identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-17-13;l'unità immobiliare confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-17 (bene comune non censibile) e sub.19-21; il fabbricato ove insistono le unità immobiliari, identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.li 150-151, al Foglio n°31 mapp.li 357-526 e strada Via Vecellio ; risulta intestato per 1/1 di proprietà [REDACTED] e deriva da Atto di Compravendita relativo all'acquisto del terreno identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 7 ove insisteva un fabbricato in corso di costruzione.Il bene deriva dalla diversa distribuzione degli spazi interni/ultimazione di fabbricato urbano del 30/07/2013 e variazione/soppressione dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 14-15-16 che derivano dalla variazione/soppressione per diversa distribuzione degli spazi dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 1-2-3 del 26/10/2011.(vedere Allegato C);
4. Un **Unità Immobiliare in corso di costruzione**, ubicata nel Comune di Belluno , Via T.Vecellio n°71/A,Piano 1, in fabbricato composto da varie unità immobiliari con destinazione commerciale-direzionale-artigianale,identificata catastalmente al **Foglio n°33, mapp.le 868, Sub. 21, Categoria in corso di costruzione** , con beni comuni non censibili identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-17-13;l'unità immobiliare confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-17 (bene comune non censibile) e sub.18; il fabbricato ove insistono le unità immobiliari, identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.li 150-151, al Foglio n°31 mapp.li 357-526 e strada Via Vecellio ; risulta intestato per 1/1 di proprietà [REDACTED] e deriva da Atto di Compravendita relativo all'acquisto del terreno identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 7 ove insisteva un fabbricato in corso di costruzione.Il bene deriva dalla diversa distribuzione degli spazi interni/ultimazione di fabbricato urbano del 30/07/2013 e variazione/soppressione dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 14-15-16 che derivano dalla variazione/soppressione per diversa distribuzione degli spazi dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 1-2-3 del 26/10/2011.(vedere Allegato C);

5. Un **Unità Immobiliare in corso di costruzione**, ubicata nel Comune di Belluno , Via T.Vecellio n°71/A,Piano S1, in fabbricato composto da varie unità immobiliari con destinazione commerciale-direzionale-artigianale,identificata catastalmente al **Foglio n°33, mapp.le 868, Sub. 8, Consistenza in corso di costruzione**, con beni comuni non censibili identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7;l'unità immobiliare confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7 (bene comune non censibile) e sub.9; il fabbricato ove insistono le unità immobiliari, identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.li 150-151, al Foglio n°31 mapp.li 357-526 e strada Via Vecellio ; risulta intestato per 1/1 di proprietà [REDACTED] e deriva da Atto di Compravendita relativo all'acquisto del terreno identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 7 ove insisteva un fabbricato in corso di costruzione.Il bene deriva dalla soppressione/variazione dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 1-2-3.(vedere Allegato C);
6. Un **Unità Immobiliare in corso di costruzione**, ubicata nel Comune di Belluno , Via T.Vecellio n°71/A,Piano S1, in fabbricato composto da varie unità immobiliari con destinazione commerciale-direzionale-artigianale,identificata catastalmente al **Foglio n°33, mapp.le 868, Sub. 9, Consistenza in corso di costruzione**, con beni comuni non censibili identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7;l'unità immobiliare confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7 (bene comune non censibile) e sub.8; il fabbricato ove insistono le unità immobiliari, identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.li 150-151, al Foglio n°31 mapp.li 357-526 e strada Via Vecellio ; risulta intestato per 1/1 di proprietà [REDACTED] e deriva da Atto di Compravendita relativo all'acquisto del terreno identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 7 ove insisteva un fabbricato in corso di costruzione.Il bene deriva dalla soppressione/variazione dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 1-2-3.(vedere Allegato C);

In merito ai beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 8-9 come in precedenza detto gli stessi saranno computati per la quota di 1/3 di proprietà per i vari lotti in quanto si tratta dei posti auto coperti che dovranno eventualmente essere regolamentati sulle assegnazioni in modo interno dagli eventuali futuri proprietari.Si precisa che i dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'Istanza di vendita del 28/04/2016 affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza e corrispondono agli atti notarili di provenienza .

Dalle planimetrie catastali relative al bene pignorato sub 18 e 19 sono state riscontrate delle difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata in planimetria catastale, ossia parte del sub. 18 si estende al sub.19 infatti in quest'ultimo è stata ricavata una sala da ballo finita ad uso degli attuali occupanti (C.I.L.A. del 22/02/2017) in più il sub 19 ingloba parte del sub. 17 bene comune-corridoio creando un vano unico in costruzione. Si rende noto che nel sub. 20-21 sono state creati dei vani con servizi (wc, antiwc e spogliatoio). La regolarizzazione della posizione catastale relativamente alle difformità riscontrate (sub.18-19-17) è stata computata in



Euro 1.000,00 (spese Euro 100,00 e prestazioni esclusi oneri di legge). Tale importo verrà defalcato dal valore di stima.

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Le unità immobiliare identificate catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 18--19-20-21-8-9 e parti comuni, Piano S1-P1-3 site in Via T. Vecellio n°71/A nel Comune di Belluno derivano Atto di Compravendita del 11/03/2011 repn° 29045 del Notaio Michele Palumbo di Sedico del 28/11/2006 rep n°19440 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 29/11/2006 ai nn. 16789/11544 con il quale [REDACTED]

[REDACTED] veniva acquistato l'immobile identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 7 (terreno con fabbricato in corso di costruzione) [REDACTED]

[REDACTED] (vedere Allegato C).

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

Per l'Atto di compravendita da cui i beni sono pervenuti alla parte esecutata vedere Allegato D.

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato ove si trovano i beni oggetto di pignoramento ricade in Zona Z.T.O. D.P.T. – zone per attività produttive e terziarie del P.R.G. Comunale ; il fabbricato è stato oggetto di Concessione Edilizia n°9349 del 16/09/1992 a nome [REDACTED] per la costruzione del fabbricato, successive Varianti del 22/02/1985 Pratica Edilizia n°898/91 Prot. N°32315/91 e del 04/02/1995 Pratica Edilizia n°898/91 Prot. N°32315/91, Concessione Edilizia n°380 del 30/12/1997 per lavori di variante sul fabbricato, D.I.A. Del 07/05/1998 Pratica Edilizia n°628/98 per varianti in corso d'opera a nome [REDACTED] ; per opere in diffinità alle pratiche presentate sono stati rilasciati Permesso di Costruire in sanatoria Cond. N°8 del 15/09/2008 e Cond.n°9 del 15/08/2008 rilasciati alla [REDACTED] [REDACTED] ossia Permesso di Costruire a Sanatoria n°8 del 15/09/2008 Cod n°520/2004 per aumento superficie, Permesso di Costruire a Sanatoria n°9 del 15/09/2008 per traslazione fabbricato e modifica sagoma Cod. n°521/2004 ; Comunicazione n°4725 del 08/02/2007 Pratica Edilizia n°110/2007 relativa a manutenzione copertura , D.I.A. Prot. N°46996 del 29/12/2008 per manutenzione straordinaria intero fabbricato, D.I.A. Prot n°46992 del 29/12/2008 per ristrutturazione con modifica sagoma fabbricato, S.C.I.A. Del 26/10/2011 prot. N°31431 ed Integrazione S.C.I.A. Del 16/11/2011 prot.n° 33517 relative a interventi di variante P.T. e terzo piano fabbricato, S.C.I.A. Del 31/10/2013 prot n°30550 relativa manutenzione straordinaria per completamento con varianti delle opere al P.1 , S.C.I.A. Del 15/11/2013 prot n°32563 relativa a interventi di manutenzione per il completamento con varianti del piano sottostrada-interrato, C.I.L.A. Del 22/02/2017 Prot.n°6379 per variazione alcune tramezze interne Piano 1; Fine lavori e collaudo del 29/10/2011 Prot n°31879, Richiesta Certificato Agibilità parziale del 29/10/2011 e Certificato di agibilità parziale n°21 del 17/11/2011, Attestazione di agibilità parziale del 05/12/20013 Prot. N°35162. Tutte queste pratiche sono a nome [REDACTED] [REDACTED] (vedere Allegato B);

Dagli elaborati grafici acquisiti allegati alle varie pratiche edilizie si evince che la parte finita dal punto di vista edilizio è stata oggetto di varie pratiche e corrispondono a quanto trovato in loco.

6. STATO DI POSSESO E OCCUPAZIONE

Attualmente il bene identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub.18 e parte sub 19 viene utilizzato senza alcun titolo registrato [REDACTED]

[REDACTED] Da visura presso l'Agenzia delle Entrate sede di Pieve di Cadore (BL) n°685/3/2012 del 28/02/2012 del 23/05/2017 non risultano atti o contratti gravanti sull'immobili siti al P.1 (vedere Allegato C);

In questo quesito, visto che l'occupazione avviene senza alcun titolo, viene richiesto di calcolare il canone di locazione mensile. Per fare ciò si fa riferimento ai dati riferiti alle locazioni di consistenze immobiliari destinate ad uso di tipo artigianale di servizio con questa metratura, ampio parcheggio e in prossimità di arterie viarie importanti ecc., desunti dall'O.M.I. (da 3,20 a 4,500 Euro/Mq. commerciale x mese) e da indagine di mercato presso gli operatori del settore (da 4,00 a 5,00 Euro/Mq. commerciale x mese) calcolando il valore medio arrotondato per eccesso e comprendendo l'uso delle parti comuni tra cui il parcheggio esterno, si ritiene che il valore di locazione sia di 4,20 Euro/Mq. x mese

FOGLIO N°33 MAPP.LE 868 SUB. 18 Piano 1 Superficie Commerciale Mq. 903,36

FOGLIO N°33 MAPP.LE 868 SUB. 19 Piano 1 vano Sala da ballo Superficie Commerciale Mq. 120,94

Per un totale Sup.com = Mq. 903,36 + Mq. 120,94 = Mq. 1.024,30

Valore di locazione : Euro 4,20 al mq. x mese

Per cui : Mq. 1.024,30 x Euro/mq. 4,20 = Euro 4.302,06 x mese arrotondati Euro 4.300,00 x mese.

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Iscrizioni: Ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Agenzia delle Entrate di Belluno in data 01/12/2006 ai nn. 16953/3534, in forza di atto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Michele Palumbo di Sedico del 28/11/2006 Rep.19441/2086 a favore di Unicredit S.p.a. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la somma mutuata complessiva di Euro 8.800.000,00 e il capitale finanziato di Euro 4.400.000,00 e gravante sul bene originario identificato catastalmente al Foglio n° 33 mapp.le 7 sito in Via T. Vecellio nel Comune di Belluno; Annotazione n°478 del 29/02/2008 (Erogazione a saldo); Annotazione n°333 del 25/03/2010 (Modifica termini rimborso capitale);

Iscrizioni: Ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Agenzia delle Entrate di Belluno in data 27/11/2012 ai nn. 12898/1386, in forza di atto a rogito del Notaio Michele Palumbo di Sedico del 26/11/2012 Rep.32952/11276 a favore [REDACTED]
[REDACTED] per la somma complessiva di Euro

980.000,00 quale garanzia di somme versate e in virtù del contratto preliminare di compravendita del 26/09/2007 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 05/10/2007 al n°2278 Serie 3, sui beni identificati catastalmente al Foglio n° 33 mapp.le 868 sub.4-5-8-9-10(oggi 22-23)-11-15 (oggi 18-19)- 16 (18-21-20)siti in Via T. Vecellio nel Comune di Belluno;

Iscrizioni: Ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Agenzia delle Entrate di Belluno in data 27/11/2012 ai nn. 12898/1387, in forza di atto a rogito del Notaio Michele Palumbo di Sedico del 26/11/2012 Rep.32952/11276 a favore [REDACTED] contro [REDACTED], per la somma complessiva di Euro 62.500,00 in virtù del contratto preliminare di compravendita del 17/01/2008 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 30/01/2008 al n°334 Serie 3, sui beni identificati catastalmente al Foglio n° 33 mapp.le 868 sub.4-5-8-9-10(oggi 22-23)-11-15 (oggi 18-19)- 16 (18-21-20)siti in Via T. Vecellio nel Comune di Belluno;

Iscrizioni: Ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Agenzia delle Entrate di Belluno in data 27/11/2012 ai nn. 12898/1388, in forza di atto a rogito del Notaio Michele Palumbo di Sedico del 26/11/2012 Rep. 32952/11276 a favore di Immobiliare [REDACTED] per la somma complessiva di Euro 60.000,00 in virtù del contratto preliminare di compravendita del 25/01/2008 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 06/02/2008 al n°412 Serie 3, sui beni identificati catastalmente al Foglio n° 33 mapp.le 868 sub.4-5-8-9-10(oggi 22-23)-11-15 (oggi 18-19)- 16 (18-21-20)siti in Via T. Vecellio nel Comune di Belluno;

Iscrizioni: Ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Agenzia delle Entrate di Belluno in data 27/11/2012 ai nn. 12898/1389, in forza di atto a rogito del Notaio Michele Palumbo di Sedico del 26/11/2012 Rep.32952/11276 a favore di [REDACTED] per la somma complessiva di Euro 48.000,00 per somme versate e in virtù del contratto preliminare di compravendita del 06/03/2008 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 19/03/2008 al n°853 Serie 3, sui beni identificati catastalmente al Foglio n° 33 mapp.le 868 sub.4-5-8-9-10(oggi 22-23)-11-15 (oggi 18-19)- 16 (18-21-20) siti in Via T. Vecellio nel Comune di Belluno;

Trascrizione:Pignoramento rep. N°146 del 18/03/2016 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Conservatoria dei registri immobiliari di Belluno il 11/05/2016 ai nn.

4980/3863 [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla quota per intero dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp. 868 sub.4-5-8-9-11-18-19-20-21-22-23 siti in Via T. Vecellio n°47 nel Comune di Belluno(Allegato C);

Non risultano esservi altre iscrizioni o trascrizioni contro alla data del 19/03/2018 presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Belluno (Conseravtoria dei Registri Immobiliari).

- Rimane la regolarizzazione catastale relativa alle difformità riscontrate tra planimetria catastale e stato di fatto del P.1. Sub. 18-19-17 computata in Euro 1.000,00 (spese Euro 100,00 e prestazioni esclusi oneri di legge).
- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Trascrizione: Domanda Giudiziale del 13/03/2014 rep.n°1550/2014 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 18/03/2014 ai nn. 2509/1879 [REDACTED]

(Vedere Nota di Trascrizione Allegato C);

Trascrizione: Domanda Giudiziale del 13/03/2014 rep.n°1551/2014 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 18/03/2014 ai nn. 2510/1880 a favore [REDACTED]

(Vedere Nota di Trascrizione Allegato C);

Come indicato al punto b del quesito la sottoscritta ha richiesto in modo scritto il 20/03/2018 alla Cancelleria Civile del Tribunale di Belluno informazioni circa i procedimenti sopracitati ma alla data attuale non ha ancora ricevuto risposta (informalmente le è stato riferito che le procedure sono ancora seguite da G.I. Dott.Giacomelli).(vedere Allegato D).

8. VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle verifiche effettuate il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale

9. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

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

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

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in un fabbricato che attualmente non ha istituito un Condominio o Regolamento pertanto non vi sono spese segnalate.

11. STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- METODOLOGIA E STIMA DEI BENI.

Processo di valutazione

Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima , è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare . Nel merito si è proceduto con il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Il metodo diretto consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie, ossia con caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili con quello in esame (ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche ecc). Si rende noto che nel reperimento dei dati relativi a vendite/locazioni, si è potuto far riferimento anche ad operatori del settore che hanno trattato o stanno trattando altri beni simili e dai vari mercati telematici e siti web di immobiliari e l'O.M.I.. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

Indagini di mercato

Indagini dirette

Nel caso della compravendita di unità immobiliari simili nella zona di Via T. Vecellio (arteria stradale che collega il Comune di Ponte nelle Alpi ove c'è l'autostrada e il capoluogo di provincia) in Belluno (BL) per caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabile a quelle in oggetto (ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche ecc), le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore che come detto trattano o hanno trattato altre unità immobiliari simili e confrontando i dati della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, hanno permesso di reperire gli elementi di mercato per una valutazione riguardante sia la vendita che l'eventuale locazioni (vedere quesito 6).

I dati campione più significativi emersi dall'indagine di mercato per la compravendita per la zona di Via T. Vecellio attuale sono esposti nella seguente tabella:

Campione – Agenzie Immobiliari	Euro / mq.	
Agenzia Belluno Immobiliare	900/1000	Ha venduto/tratta beni simili
Agenzia Immobiliare Pianon	1100/1200	Ha venduto/tratta beni simili
Agenzia Immobiliare Viel	900/1100	Ha venduto/tratta beni simili

Nota: la sottoscritta ha fatto anche una ricerca per reperire dati sui siti delle Aste giudiziarie ma in questo momento non vi è nulla di simile in tale zona o limitrofe.

Pertanto il valore medio ottenuto dalla tabella sopraindicata è al mq. di superficie Vm. = Euro /mq. 1.050,00 per gli immobili finiti per quelli in corso di costruzione verrà applicato un coefficiente di aggiustamento prezzo.

Riepilogo dati :

Valore unitario medio di riferimento per la stima : Vmq. = Euro/mq. 1.050,00 per beni finiti (beni occupati dalla attività palestra;

Per quanto attiene il piano S1 autorimesa con parte a nord in costruzione si ritiene visto lo stato di conservazione e la parte non ancora completata di dare un valore Vm = Euro/mq. 550,00 per immobili ad uso autorimessa.

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

Per quanto attiene i beni in corso di costruzione si applica un coefficiente di incidenza pari al 30% per finire i lavori (tramezze, impianti vari ecc) sul Vmq per beni finiti.

Valore unitario medio di riferimento per la stima : Vmq. = Euro/mq. 1.050 – (1.050 x 30%) = Euro/mq. 735,00 per beni in corso di costruzione

Superficie commerciale unità immobiliari Lotto n°02 beni finiti : Sc. = mq. 903,36+120,94 = mq. 1.024,30;

ovvero

Vm unità immobiliari finite (palestra) = 1.050,00 x 1024,30 = Euro 1.075.515,00

Superficie commerciale unità immobiliari uso autorimesa

Lotto n°01 : Sc. = mq. 719,75

ovvero

Vm unità immobiliari ad uso autorimessa = 550,00 x 719,75 = Euro 395.862,50

ovvero

Superficie commerciale unità immobiliari Lotto n°02 beni in corso di costruzione : Sc. =
mq.233,55+566,68+246,66+34,02 = mq. 1.080,91

Vm unità immobiliari in corso di costruzione = 735,00 x 1.080,91 = Euro 794.468,85

- **CONCLUSIONI**

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore delle unità immobiliari ad uso artigianale in parte in corso di costruzione al P.1 con beni comuni e la proprietà di 1/3 del piano S.1 ad uso parcheggio coperto è di Euro 1.075.515,00 + Euro 395.862,50 + Euro 794.468,85 = Euro 2.265.846,35

A tale cifra bisogna defalcare il costo della pratica catastale per cui :

€ 2.265.846,35 - € 1.000,00= € 2.264.846,35

A tale cifra si ritiene opportuno applicare per la determinazione del prezzo d'asta (come richiesto da quesito) un deprezzamento del 15 % oltre che per rendere competitivo l'acquisto rispetto al libero mercato, vizi e mancanza di qualità e per tener conto delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato sia delle caratteristiche e delle condizioni degli immobili (deperimento, obsolescenze ecc) che possono intervenire tra la data attuale e la data dell'aggiudicazione, per cui:

€ 2.264.846,35 - (€ 2.264.846,35 x 15%) = € 1.925.119,40 in cifra tonda € 1.925.000,00
(diconsi unmilionenovecentoventicinquemila euro/00)

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

Prezzo base d'asta = € 1.925.000,00
--

12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

I beni oggetto di pignoramento sono nella piena proprietà della parte esecutata pertanto non sussistono i presupposti (comunione e/o comproprietà) perchè si debba accertare la comoda divisibilità (ex art. 720 C.C.).

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

I beni pignorati sono di proprietà della [REDACTED]
[REDACTED] pertanto è stata fatta una visura camerale. (vedere Allegato D).

SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 41/2016, Giudice Dott. Fabio Santoro , promossa da :
Unicredit S.p.a./Fino 1 Securitisation S.r.l.
contro



Diritto (quesito 1): piena proprietà dei beni

Bene (quesito 1): Varie unità immobiliari ad uso direzionale al P.2 in costruzione con beni comuni non censibili e la quota di 1/3 di proprietà del piano S1 in fabbricato con tre piani fuoriterra a destinazione di tipo commerciale-artigianale-direzionale ;

Ubicazione (quesito 1-2): Via T. Vecellio n°71 , nel Comune di Belluno;

Stato (quesito 2) : buono ;

Dati Catastali attuali (quesito 3): Foglio n°33 mapp.le 868, sub 4-5 in corso di costruzione e beni comuni non censibili identificati al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 6-7-13 e 1/3 dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 8-9 al S1;

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

Situazione urbanistico / edilizia (quesito 5): nessuna e i beni sono in corso di costruzione;

Valore di stima (quesito 11): **Euro 1.739.000,00 ;**

Valore di mutuo (quesito 7): la somma mutuata complessiva di Euro 8.800.000,00 e il capitale finanziato di Euro 4.400.000,00 si rimanda alla visione del quesito 7 in quanto vi sono altre iscrizioni ipotecarie volontarie oltre a quella del precedente ;

Vendibilità (quesito 11): buona ;

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

Occupazione (quesito 6/Allegato D): nessuna ;

Titolo di occupazione (quesito 6): nessuno registrato;

Oneri (quesito 10): nessuno;

A.P.E. (Allegato D): No;

FASCICOLO RELATIVO AL LOTTO 3:**2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

I beni pignorati si trovano al P.2 di in un fabbricato finito in parte e risalente come costruzione agli anni '90 sito in Via T. Vecellio n°71/A nel Comune di Belluno. Si trova in una zona semicentrale nel particolare in corrispondenza di un'arteria stradale importante che collega il Comune di Ponte nelle Alpi con Belluno ed ove si sviluppano tutte le attività commerciali-direzionali-artigianali in genere (Centri commerciali quali Venegia, catene di vendita quali Pellizzari, Innerhoffer ecc. e strutture adibite ad uffici, produzione esempio la ditta Bristot e anche vari centri di logistica, vendita auto ecc) e anche immobili ad uso abitativo. Pertanto la zona è servita dai mezzi pubblici e molto strategica in quanto è possibile svolgere qualsiasi attività. Il fabbricato è una struttura con interrato uso parcheggio in c.a. e pilastri accessibile da rampe di ingresso, presenta un ampio parcheggio al P.T. e tre piani fuoriterza sempre in struttura in pilastri e solai in c.a. con tamponamento in parte in muratura e in particolare sul fronte principale in serramenti di metallo. L'intero fabbricato è accessibile tramite due vani scale con ascensori (attualmente non attivi) che partono dal piano S1 fino al piano tetto praticabile e comune a tutti gli immobili del fabbricato. In copertura vi sono posti i vari impianti delle attività esistenti. Si rende noto che in corrispondenza del P.T. vi è un ampio scoperto intorno a tutto il fabbricato ad uso parcheggio comune. Il fabbricato ricade in Zona Z.T.O. D.P.T. – zone per attività produttive e terziarie del P.R.G. Comunale (vedere Allegato B).

*Vista fronte principale fabbricato**Vista parte posteriore fabbricato*

L'immobile in corso di costruzione con previsione di destinazione d'uso di tipo direzionale/uffici (Foglio n°33 mapp.le 868 sub 4) con orientamento principale verso ovest a cui si accede tramite i vani scala comuni (con ascensori non funzionanti) e il corridoio bene comune sub.6. Attualmente si presenta come un vano unico in costruzione che ricomprende il bene comune sub. 6 ed è un

tutt'uno con il resto del piano ossia il sub. 5. Presenta anche un piccolo terrazzo accessibile sul lato nord-ovest.



Vista verso sud sub 4



Vista sub 4

Come si evince dalle foto il tutto è in corso di costruzione e presenta la solita piastrellatura in gres 30x30 color marrone-beige, il soffitto presenta la controsoffittatura con previsione di utilizzare il metodo di riscaldamento radiante ; i serramenti sono in acciaio color blu con doppio vetro. Le altezze sono variabili da ml.3,00 a ml 2,73 sottopannello. Vi è la presenza di un terrazzo con parapetto in muratura e pavimentazione in piastre tipo ghiaino lavato.

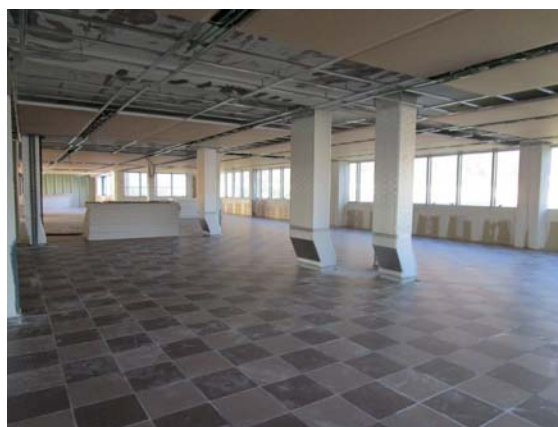


Vista terrazzo

L'immobile in corso di costruzione con previsione di destinazione d'uso di tipo direzionale/uffici (Foglio n°33 mapp.le 868 sub 5) con orientamento principale verso sud-est e una parte verso nord a cui si accede tramite i vani scala comuni (con ascensori non funzionanti) e il corridoio bene comune sub.6, attualmente si presenta come un vano unico in costruzione che ricomprende il bene comune sub. 6 ed è un tutt'uno con il resto del piano ossia il sub. 4. Presenta anche un piccolo terrazzo accessibile sul lato nord.



Vista verso sud

*Vista verso sud-est**Vista nord-est*

Come si evince dalle foto il tutto è in corso di costruzione e presenta la solita piastrellatura in gres 30x30 color marrone-beige, il soffitto presenta la controsoffittatura con previsione di utilizzare il metodo di riscaldamento radiante ; i serramenti sono in acciaio color blu con doppio vetro. Le altezze sono variabili da ml.3,00 a ml.2,73 sottopannello. Vi è la presenza di un terrazzo con parapetto in muratura e pavimentazione in piastre tipo ghiaino lavato. Nella zona verso sud vi sono delle macchie di infiltrazioni vecchie a soffitto.

Si rende noto che in corrispondenza del vano scale verso nord vi è in costruzione la zona dei servizi (wc e anti-wc) dell'intero piano come nei piani sottostanti.

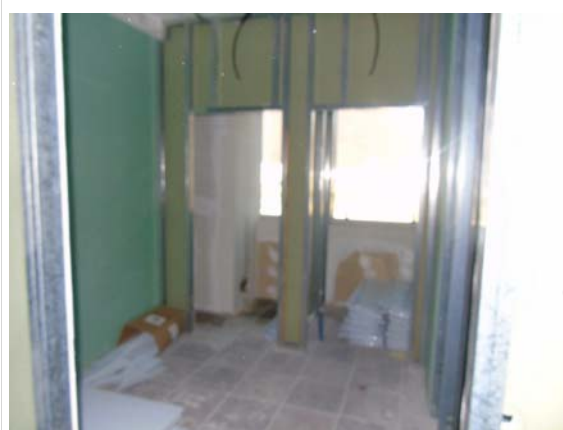
Per quanto attiene il tetto praticabile che è un bene comune a tutti gli immobili del fabbricato è del tipo piano presenta una guaina impermeabilizzante del tipo catramato e vi sono sulla parte

*Vista nord**Vista nord verso terrazzo*

sud e ovest gli impianti che servono il piano terra ad uso commerciale e l'attività artigianale/palestra sita al piano 1.



Vista ingresso verso servizi



Vista verso wc in costruzione



Vista tetto verso sud



Vista tetto verso nord

STATO COMPLESSIVO DI MANUTENZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI BUONA

- Impianto termo-idrosanitario : predisposizione del sistema a solaio con pannelli radianti con pompa di calore per il riscaldamento e i boiler per acqua sanitaria;
- Impianto elettrico: predisposizioni per l'installazione dell'impianto elettrico ;

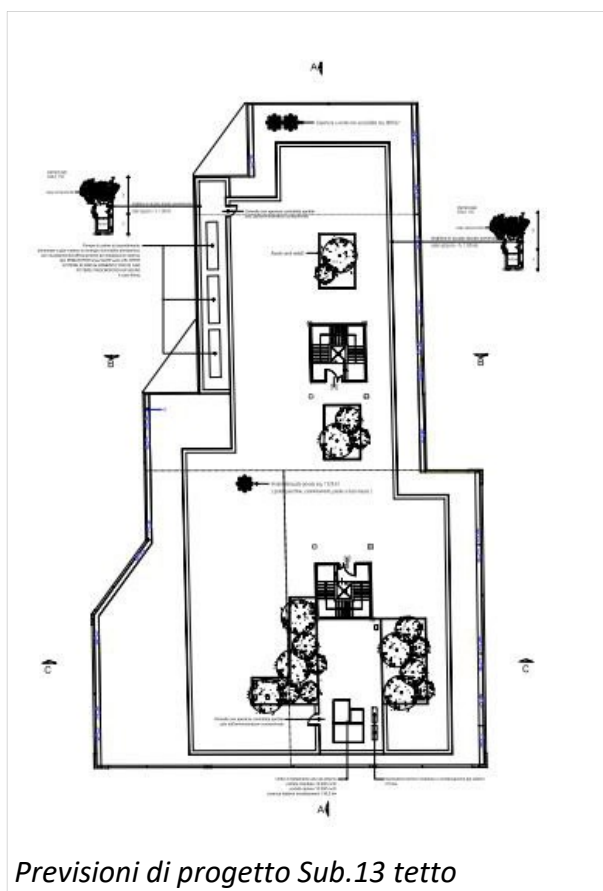
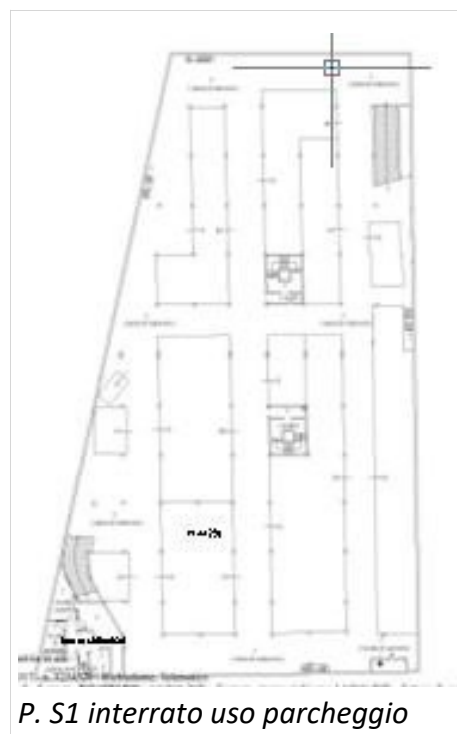
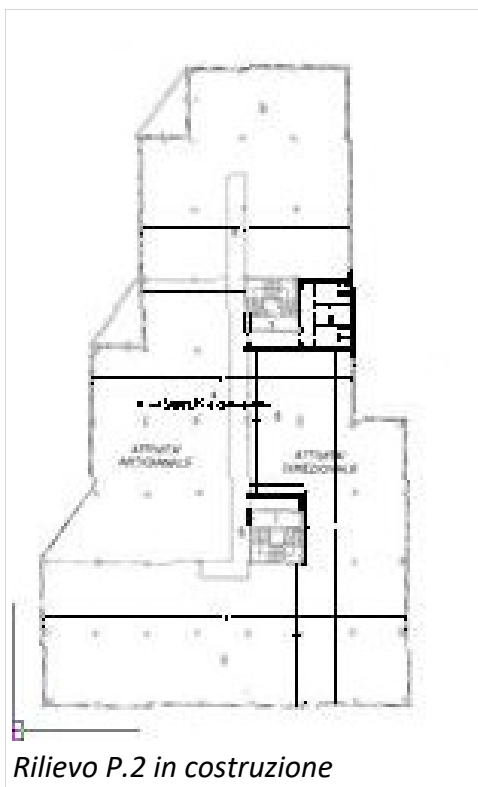
Non compilato l'A.P.E. in quanto immobili in costruzione.

STATO COMPLESSIVO IMPIANTI IN COSTRUZIONE

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE MQ.	SUPERFICIE LORDA MQ.	COEFFICIENTI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.
FOGLIO N°33 MAPP.LE 868 SUB. 4 Piano 2				
Vano in costruzione	485,09	503,26	1,00	503,26
Terrazzo	<u>23,79</u>	<u>23,79</u>	0,30	<u>7,14</u>
TOTALE	508,88	527,05		510,40
FOGLIO N°33 MAPP.LE 868 SUB. 5 Piano 2				
Vano in costruzione	1524,74	1581,97	1,00	1581,97
Terrazzo	<u>23,73</u>	<u>23,73</u>	0,30	<u>7,12</u>
TOTALE	1548,47	1605,70		1589,09
FOGLIO N°33 MAPP.LE 868 SUB. 6 e ingresso-servizi Piano 2				
Corridoio	102,84	111,38	0,25	27,84
ingresso-servizi	<u>50,48</u>	<u>62,98</u>	0,25	<u>15,74</u>
TOTALE	153,32	174,36		43,58
FOGLIO N°33 MAPP.LE 868 SUB. 8-9 Piano S1				
Spazi per posto auto	2159,26	2159,26	1/3	719,75

Non si segnalano spese condominiali o tabelle millesimi in quanto non è stato fatto alcun regolamento.



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

- I dati catastali risultanti sono :

1. Un **Unità Immobiliare in corso di costruzione**, ubicata nel Comune di Belluno , Via T.Vecellio n°71,Piano 2, in fabbricato composto da varie unità immobiliari con destinazione commerciale-direzionale-artigianale,identificata catastalmente al **Foglio n°33, mapp.le 868, Sub.4 , Categoria in corso di costruzione** , con beni comuni non censibili identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-6-13;l'unità immobiliare confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 6 (bene comune non censibile) e sub.5; il fabbricato ove insistono le unità immobiliari, identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.li 150-151, al Foglio n°31 mapp.li 357-526 e strada Via Vecellio ; risulta intestato per 1/1 di proprietà [REDACTED] e deriva da Atto di Compravendita relativo all'acquisto del terreno identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 7 ove insisteva un fabbricato in corso di costruzione.Il bene da visura storica sembra non aver subito modifiche dal punto di vista catastale.(vedere Allegato C);
2. Un **Unità Immobiliare in corso di costruzione**, ubicata nel Comune di Belluno , Via T.Vecellio n°71,Piano 2, in fabbricato composto da varie unità immobiliari con destinazione commerciale-direzionale-artigianale,identificata catastalmente al **Foglio n°33, mapp.le 868, Sub. 5, Categoria in corso di costruzione** , con beni comuni non censibili identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7-6-13;l'unità immobiliare confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 6 (bene comune non censibile) e sub.4; il fabbricato ove insistono le unità immobiliari, identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.li 150-151, al Foglio n°31 mapp.li 357-526 e strada Via Vecellio ; risulta intestato per 1/1 di proprietà [REDACTED] e deriva da Atto di Compravendita relativo all'acquisto del terreno identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 7 ove insisteva un fabbricato in corso di costruzione.Il bene da visura storica sembra non aver subito modifiche dal punto di vista catastale.(vedere Allegato C);
3. Un **Unità Immobiliare in corso di costruzione**, ubicata nel Comune di Belluno , Via T.Vecellio n°71/A,Piano S1, in fabbricato composto da varie unità immobiliari con destinazione commerciale-direzionale-artigianale,identificata catastalmente al **Foglio n°33, mapp.le 868, Sub. 8, Consistenza in corso di costruzione**, con beni comuni non censibili identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7;l'unità

immobiliare confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7 (bene comune non censibile) e sub.9; il fabbricato ove insistono le unità immobiliari, identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.li 150-151, al Foglio n°31 mapp.li 357-526 e strada Via Vecellio ; risulta intestato per 1/1 di proprietà [REDACTED] e deriva da Atto di Compravendita relativo all'acquisto del terreno identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 7 ove insisteva un fabbricato in corso di costruzione. Il bene deriva dalla soppressione/variazione dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 1-2-3. (vedere Allegato C);

4. Un **Unità Immobiliare in corso di costruzione**, ubicata nel Comune di Belluno , Via T.Vecellio n°71/A, Piano S1, in fabbricato composto da varie unità immobiliari con destinazione commerciale-direzionale-artigianale, identificata catastalmente al **Foglio n°33, mapp.le 868, Sub. 9, Consistenza in corso di costruzione**, con beni comuni non censibili identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7; l'unità immobiliare confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 7 (bene comune non censibile) e sub.8; il fabbricato ove insistono le unità immobiliari, identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.li 150-151, al Foglio n°31 mapp.li 357-526 e strada Via Vecellio ; risulta intestato per 1/1 di proprietà [REDACTED] e deriva da Atto di Compravendita relativo all'acquisto del terreno identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 7 ove insisteva un fabbricato in corso di costruzione. Il bene deriva dalla soppressione/variazione dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub 1-2-3. (vedere Allegato C);

In merito ai beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 8-9 come in precedenza detto gli stessi saranno computati per la quota di 1/3 di proprietà per i vari lotti in quanto si tratta dei posti auto coperti che dovranno eventualmente essere regolamentati sulle assegnazioni in modo interno dagli eventuali futuri proprietari.

Si precisa che i dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'Istanza di vendita del 28/04/2016 affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza e corrispondono agli atti notarili di provenienza

Dalle planimetrie catastali relative al bene pignorato sono state riscontrate delle difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata in planimetria catastale però stiamo parlando di beni in corso di costruzione pertanto non sono al momento accattastabili.

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Le unità immobiliare identificate catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub. 18--19-20-21-8-9 e parti comuni ,Piano S1-P1-3 site in Via T. Vecellio n°71/A nel Comune di Belluno derivano Atto di Compravendita del 11/03/2011 repn° 29045 del Notaio Michele Palumbo di Sedico del 28/11/2006 rep n°19440 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 29/11/2006 ai nn. 16789/11544 con il quale [REDACTED]

[REDACTED] veniva acquistato l'immobile identificato catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 7 (terreno con fabbricato in corso di costruzione [REDACTED]) (vedere Allegato C).

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

Per l'Atto di compravendita da cui i beni sono pervenuti alla parte eseguita vedere Allegato D.

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato ove si trovano i beni oggetto di pignoramento ricade in Zona Z.T.O. D.P.T. – zone per attività produttive e terziarie del P.R.G. Comunale ; il fabbricato è stato oggetto di Concessione Edilizia n°9349 del 16/09/1992 a nome [REDACTED] per la costruzione del fabbricato,successive Varianti del 22/02/1985 Pratica Edilizia n°898/91 Prot. N°32315/91 e del 04/02/1995 Pratica Edilizia n°898/91 Prot. N°32315/91,Concessione Edilizia n°380 del 30/12/1997 per lavori di variante sul fabbricato,D.I.A. Del 07/05/1998 Pratica Edilizia n°628/98 per varianti in corso d'opera a nome della [REDACTED] ; per opere in diffinità alle pratiche presentate sono stati rilasciati Permesso di Costruire in sanatoria Cond. N°8 del 15/09/2008 e Cond.n°9 del 15/09/2008 rilasciati alla [REDACTED] ossia Permesso di Costruire a Sanatoria n°8 del 15/09/2008 Cod n°520/2004per aumento superficie, Permesso di Costruire a Sanatoria n°9 del 15/09/2008 per traslazione fabbricato e modifica sagoma Cod. n°521/2004, Comunicazione n°4725 del 08/02/2007 Pratica Edilizia n°110/2007 relativa a manutenzione copertura,D.I.A. Prot. N°46996 del 29/12/2008 per manutenzione straordinaria intero fabbricato, D.I.A. Prot n°46992 del 29/12/2008 per ristrutturazione con modifica sagoma fabbricato,S.C.I.A. Del 26/10/2011 prot. N°31431 ed Integrazione S.C.I.A. Del 16/11/2011 prot.n° 33517 relative a interventi di variante P.T. e terzo piano fabbricato, S.C.I.A. Del 31/10/2013 prot n°30550 relativa manutenzione straordinaria per completamento con varianti delle opere al P.1 , S.C.I.A. Del 15/11/2013 prot n°32563 relativa a interventi di manutenzione per il completamento con varianti del piano sottostrada-interrato;

Fine lavori e collaudo del 29/10/2011 Prot n°31879, Richiesta Certificato Agibilità parziale del 29/10/2011 e Certificato di agibilità parziale n°21 del 17/11/2011, Attestazione di agibilità parziale del 05/12/20013 Prot. N°35162. Tutte queste pratiche sono a nome della Giovatti Immobiliare S.r.l. (parte eseguita)(vedere Allegato B);;

Per quanto attiene questo piano che è in corso di costruzione in base alle pratiche edilizie sopracitate vi sono dei progetti approvati.

6. STATO DI POSSESO E OCCUPAZIONE

Alla data del 23/05/2017 da visura fatta presso l'Agenzia delle Entrate di Pieve di Cadore (BL) non risultano atti o contratti gravanti sui beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp.le 868 sub.4-5 e parti comuni.(vedere Allegato C);

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Iscrizioni: Ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Agenzia delle Entrate di Belluno in data 01/12/2006 ai nn. 16953/3534, in forza di atto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Michele Palumbo di Sedico del 28/11/2006 Rep.19441/2086 a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la somma mutuata complessiva di Euro 8.800.000,00 e il capitale finanziato di Euro 4.400.000,00 e gravante sul bene originario identificato catastalmente al Foglio n° 33 mapp.le 7 sito in Via T. Vecellio nel Comune di Belluno;Annotazione n°478 del 29/02/2008 (Erogazione a saldo); Annotazione n°333 del 25/03/2010 (Modifica termini rimborso capitale);

Iscrizioni: Ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Agenzia delle Entrate di Belluno in data 27/11/2012 ai nn. 12898/1386, in forza di atto a rogito del Notaio Michele Palumbo di Sedico del 26/11/2012 Rep.32952/11276 a favore [REDACTED]
[REDACTED] per la somma complessiva di Euro 980.000,00 quale garanzia di somme versate e in virtù del contratto preliminare di compravendita del 26/09/2007 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 05/10/2007 al n°2278 Serie 3, sui beni identificati catastalmente al Foglio n° 33 mapp.le 868 sub.4-5-8-9-10(oggi 22-23)-11-15 (oggi 18-19)- 16 (18-21-20)siti in Via T. Vecellio nel Comune di Belluno;

Iscrizioni: Ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Agenzia delle Entrate di Belluno in data 27/11/2012 ai nn. 12898/1387, in forza di atto a rogito del Notaio Michele Palumbo di Sedico del 26/11/2012 Rep.32952/11276 a favore di [REDACTED] per la somma complessiva di Euro 62.500,00 in virtù del contratto preliminare di compravendita del 17/01/2008 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 30/01/2008 al n°334 Serie 3, sui beni identificati catastalmente al Foglio n° 33 mapp.le 868 sub.4-5-8-9-10(oggi 22-23)-11-15 (oggi 18-19)- 16 (18-21-20)siti in Via T. Vecellio nel Comune di Belluno;

Iscrizioni: Ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Agenzia delle Entrate di Belluno in data 27/11/2012 ai nn. 12898/1388, in forza di atto a rogito del Notaio Michele Palumbo di Sedico del 26/11/2012 Rep. 32952/11276 a favore di [REDACTED], per la somma complessiva di Euro 60.000,00 in virtù del contratto preliminare di compravendita del 25/01/2008 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 06/02/2008 al n°412 Serie 3, sui beni identificati catastalmente al Foglio n° 33 mapp.le 868 sub.4-5-8-9-10(oggi 22-23)-11-15 (oggi 18-19)- 16 (18-21-20)siti in Via T. Vecellio nel Comune di Belluno;

Iscrizioni: Ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Agenzia delle Entrate di Belluno in data 27/11/2012 ai nn. 12898/1389, in forza di atto a rogito del Notaio Michele Palumbo di Sedico del 26/11/2012 Rep.32952/11276 a favore [REDACTED] per la somma complessiva di Euro 48.000,00 per somme versate e in virtù del contratto preliminare di compravendita del 06/03/2008 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 19/03/2008 al n°853 Serie 3, sui beni identificati catastalmente al Foglio n° 33 mapp.le 868 sub.4-5-8-9-10(oggi 22-23)-11-15 (oggi 18-19)- 16(18-21-20) siti in Via T. Vecellio nel Comune di Belluno;

Trascrizione:Pignoramento rep. N°146 del 18/03/2016 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Conservatoria dei registri immobiliari di Belluno il 11/05/2016 ai nn. 4980/3863 a favore di [REDACTED] gravante sulla quota per intero dei beni identificati catastalmente al Foglio n°33 mapp. 868 sub.4-5-8-9-11-18-19-20-21-22-23 siti in Via T. Vecellio n°47 nel Comune di Belluno(Allegato C);

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

Trascrizione: Domanda Giudiziale del 13/03/2014 rep.n°1550/2014 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 18/03/2014 ai nn. 2509/1879 a favore [REDACTED]

[REDACTED]

(Vedere Nota di Trascrizione Allegato C);

Trascrizione: Domanda Giudiziale del 13/03/2014 rep.n°1551/2014 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 18/03/2014 ai nn. 2510/1880 a favore [REDACTED]

[REDACTED]

(Vedere Nota di Trascrizione Allegato C);

Come indicato al punto b del quesito la sottoscritta ha richiesto in modo scritto il 20/03/2018 alla Cancelleria Civile del Tribunale di Belluno informazioni circa i procedimenti sopracitati ma alla data attuale non ha ancora ricevuto risposta (informalmente le è stato riferito che le procedure sono ancora seguite dal G.I. Dott.Giacomelli).(vedere Allegato D).

Non risultano esservi altre iscrizioni o trascrizioni contro alla data del 19/03/2018 presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Belluno (Conseravtoria dei Registri Immobiliari).

8. VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle verifiche effettuate il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

9. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

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

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

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in un fabbricato che attualmente non ha istituito un Condominio o Regolamento pertanto non vi sono spese segnalate.

11. STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- METODOLOGIA E STIMA DEI BENI.

Processo di valutazione

Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima , è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare . Nel merito si è proceduto con il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Il metodo diretto consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie, ossia con caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili con quello in esame (ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche ecc). Si rende noto che nel reperimento dei dati relativi a vendite/locazioni, si è potuto far riferimento anche ad operatori del settore che hanno trattato o stanno trattando altri beni simili e dai vari mercati telematici e siti web di immobiliari e l'O.M.I.. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

Indagini di mercato

Indagini dirette

Nel caso della compravendita di unità immobiliari simili nella zona di Via T. Vecellio (arteria stradale che collega il Comune di Ponte nelle Alpi ove c'è l'autostrada e il capoluogo di provincia) in Belluno (BL) per caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabile a quelle in oggetto (ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche ecc), le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore che come detto trattano o hanno trattato altre unità immobiliari simili e confrontando i dati della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, hanno permesso di reperire gli elementi di mercato per una valutazione riguardante la vendita .

I dati campione più significativi emersi dall'indagine di mercato per la compravendita per la zona di Via T. Vecellio attuale sono esposti nella seguente tabella:

Campione – Agenzie Immobiliari	Euro / mq.	
Agenzia Belluno Immobiliare	900/1100	Ha venduto/tratta beni simili
Agenzia Immobiliare Pianon	1100/1200	Ha venduto/tratta beni simili
Agenzia Immobiliare Viel	900/1100	Ha venduto/tratta beni simili

Nota: la sottoscritta ha fatto anche una ricerca per reperire dati sui siti delle Aste giudiziarie ma in questo momento non vi è nulla di simile in tale zona o limitrofe.

I dati O.M.I. per le Zone C3 per attività direzionali/uffici sono da un min di Euro 950 al mq. a un max di Euro 1300 al mq.

Pertanto il valore medio ottenuto dalla tabella sopraindicata è al mq. di superficie Vm. = Euro /mq. 1.100,00 per gli immobili finiti ,per quelli in corso di costruzione verrà applicato un coefficiente di aggiustamento prezzo.

Riepilogo dati :

Valore unitario medio di riferimento per la stima : Vmq. = Euro/mq. 1.100,00 per beni finiti a cui si applica un coefficiente di incidenza pari al 30% per finire i lavori (tramezze, impianti vari ecc)

Valore unitario medio di riferimento per la stima : Vmq. = Euro/mq. 1.100 - (1.100 x 30%) = Euro/mq. 770,00 per beni in corso di costruzione

Per quanto attiene il piano S1 autorimesa con parte a nord in costruzione si ritiene visto lo stato di conservazione e la parte non ancora completata di dare un valore Vm = Euro/mq. 550,00 per immobili ad uso autorimessa.

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

Superficie commerciale unità immobiliari Lotto n°03 beni in corso di costruzione : Sc. = mq. 510,40+1589,09+43,58 = mq. 2.143,07;

ovvero

Vm unità immobiliari in corso di costruzione = 770,00 x 2.143,07 = Euro 1.650.163,90

Superficie commerciale unità immobiliari uso autorimessa

Lotto n°01 : Sc. = mq. 719,75

ovvero

Vm unità immobiliari ad uso autorimessa= 550,00 x 719,75 = Euro 395.862,50

- CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore delle unità immobiliari ad uso direzionale/uffici in corso di costruzione al P.2 con beni comuni e la proprietà di 1/3 del piano S.1 ad uso parcheggio coperto è di Euro 1.650.163,90 + Euro 395.862,50 = Euro 2.046.026,40

A tale cifra si ritiene opportuno applicare per la determinazione del prezzo d'asta (come richiesto da quesito) un deprezzamento del 15 % oltre che per rendere competitivo l'acquisto rispetto al libero mercato, vizi e mancanza di qualità e per tener conto delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato sia delle caratteristiche e delle condizioni degli immobili

(deperimento,obsolescenze ecc) che possono intervenire tra la data attuale e la data dell'aggiudicazione, per cui:

€ 2.046.026,40 - (€ 2.046.026,40 x 15%) = € 1.739.122,44 in cifra tonda € 1.739.000,00
(diconsi unmilionesettecentotrentanovemila euro/00)

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

Prezzo base d'asta = € 1.739.000,00
--

12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Il bene oggetto di pignoramento è nella piena proprietà della parte esecutata non sussistono i presupposti (comunione e/o comproprietà) perchè si debba accertare la comoda divisibilità (ex art. 720 C.C.).

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

I beni pignorati sono di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] pertanto è stata fatta una visura camerale. (vedere Allegato D).

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

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

Auronzo di Cadore (BL), 06 aprile 2018

In fede

L'Esperto Stimatore

Arch.Elsa Frescura

