

Studio tecnico ARCADIA  
Via G. Battisti, 66 - 32021 AGORDO (BL)  
Tel. 0437 65243

Pratica 58/07  
Rev. 0 del maggio 08  
Pag. 1/42

## TRIBUNALE DI BELLUNO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/07

**Promossa da** Lena Stefano

**Contro**



**GIUDICE RELATORE** Dott. Carlo Sciavico

**C.T.U.** Geom Lorena Romano

Data udienza 08-07-2008

rev.	Data	Motivo della revisione			
1					
0	05-2008	Prima emissione			
			nome del file: esecuzione immobiliare 58-07.doc		

PREMESSA .....	3
SVOLGIMENTO DELLA C.T.U.:.....	4
PROVENIENZA DEI BENI NEL VENTENNIO:.....	6
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....	7
ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	9
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	9
VINCOLI.....	9
VALORE STIMATO:.....	13
ALLEGATO 1 : ESTRATTO DI MAPPA .....	15
ALLEGATO 2 : VISURE CATASTALI .....	17
ALLEGATO 3 : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	20
ALLEGATO 4 : PLANIMETRIE RILEVATE .....	30
ALLEGATO 5 : CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....	34
ALLEGATO 6 : SCHEDE TECNICHE .....	36
SCHEDA TECNICA 1 .....	37
SCHEDA TECNICA 2.....	39
SCHEDA TECNICA 3.....	41

## PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto la sottoscritta Geom. Lorena Romano, con studio ad Agordo (BL) in Via C. Battisti n. 66, incaricata quale CTU, a seguito del conferimento dell'incarico all'udienza del 26.02.2008, ha prestato il giuramento di rito e acquisito i fascicoli di parte.

Il quesito posto al CTU era il seguente:

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

- *identifichi l'esperto, esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini, ne verifichi la proprietà in capo al debitore esecutato, specificando l'esatta provenienza, ed accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o connessi con il carattere storico-artistico dei beni;*
- *accerti la rispondenza dei beni alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia, precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie ed acquisisca il certificato di destinazione urbanistica aggiornato previsto dalla vigente normativa;*
- *qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U. provveda a redigere planimetria conforme ed indicare le eventuali spese per la regolarizzazione catastale;*
- *qualora rilevi variazione volturali, o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale;*
- *qualora esistano beni indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata e individuando nominativamente i comproprietari e le rispettive quote di spettanza;*

- *accerti l'esperto, mediante sopralluogo interno, quale sia lo stato di possesso dei beni, precisando : 1) se i beni siano affittati o locati; 2) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o quello equo ex legge 392/1978. legge 431/1998 e successive modificazioni; 3) quale sia la scadenza dei relativi contratti, dei quali dovrà essere acquisita copia, e se essi siano stati registrati in epoca anteriore al pignoramento; 4) quale sia, in ogni caso, l'attuale valore locativo a prezzi di mercato. Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti;*
- *prospetti, inoltre, se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi;*
- *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio magazzino, terreno coltivato o edificabile bosco...) e la località in cui si trovano e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero dei vani...), allegando all'elaborato almeno tre fotografie del bene pignorato, in duplice copia, con riprese sia dall'esterno che dall'interno;*
- *riferisca ogni altra notizia utile ai fini del buon esito della procedura.*

### **SVOLGIMENTO DELLA C.T.U.:**

La sottoscritta C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali affidategli il giorno 14 marzo 2008 recandosi in loco e coadiuvata dal p.e. Antonio Pellegrinet.

**Quesito:**

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

L'immobile oggetto di perizia e sottoposto ad esecuzione immobiliare è catastalmente identificato nel seguente modo:

COMUNE DI TAIBON AGORDINO – CATASTO TERRENI

- Foglio. n. 21;
- Mappale n. 135;
- Qualità: ente urbano;
- Superficie mq 130;

COMUNE DI TAIBON AGORDINO – CATASTO FABBRICATI

- Foglio. n. 21;
- Mappale n. 135;
- Categoria A/5;
- Classe 1°;
- Consistenza vani 4,5;
- Rendita catastale € 34,86

L'immobile di cui trattasi è sito in Vicolo dell'Angelo n. 4, nel Comune di Taibon Agordino.

La sottoscritta nominata ai fini della valutazione ha eseguito, quale prima sessione di lavoro, gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, con la richiesta di eventuali planimetrie depositate, nonché per eseguire la visura inerente al relativo

classamento.

Il predetto immobile è catastalmente intestato alla seguente ditta:

[redacted] nato ad [redacted]  
c.f. [redacted]

Il soggetto è proprietario per l'intero del predetto immobile in virtù dei titoli di cui si approfondirà in seguito.

L'edificio confina con i seguenti beni immobili:

- A **NORD** con un fabbricato censito al mappale n. 134, adibito a fienile e stalla di proprietà di terzi (ora in disuso).
- A **EST** con mappale censito al n. 264 e particella censita al n. 265;
- A **SUD** con mappale censito al n. 146;
- A **OVEST** con strada pubblica.

#### **PROVENIENZA DEI BENI NEL VENTENNIO:**

L'immobile ha le seguenti provenienze:

- La provenienza dell'immobile a [redacted] fu [redacted] e deceduto il [redacted] è antecedente il 1957.
- A seguito della successione di [redacted] fu [redacted] apertasi il 08.11.1995, (denuncia n. 80 Vol. 848 registrata a Belluno) e del coniuge [redacted] apertasi il 23.01.1982 (denuncia n. 82 Vol. 661 registrata a Belluno), l'eredità si devolveva ai figli [redacted] nato il [redacted] e [redacted] nata [redacted]
- ATTO DI DIVISIONE presso il Notaio Osti di Agordo (BL) in data 17.10.1996 n. Rep. 16124 e trascritto il 05.11.1996 R.G. 9761 R.P. 7949. I fratelli [redacted] (nato il [redacted]) e [redacted] (nata il [redacted]) procedevano alla divisione degli immobili ad essi pervenuti per successione materna e paterna e l'immobile in parola veniva assegnato a [redacted]

- ATTO DI COMPRAVENDITA presso il Notaio Osti di Agordo (BL) in data 17.10.1996 n. Rep. 16124 e trascritto il 05.11.1996 R.G. 9762 R.P. 7950 [REDACTED] o [REDACTED] il [REDACTED] acquista dal padre [REDACTED] (nato il [REDACTED])

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di un vecchio fabbricato di epoca risalente ai primi del '900.

L'edificio è adiacente ad un fienile con annessa stalla realizzato in epoca posteriore.

Successivamente sopra la "caminazza" sul lato sud-est è stato realizzato in sopraelevazione con mattoni in calcestruzzo, un ingresso per il piano primo.

L'unità immobiliare di cui trattasi si sviluppa come segue:

- Al piano terra, verso sud, la porta d'ingresso accede direttamente a quella che una volta poteva essere una cucina con "caminazza". Da qui si entra in altri tre vani. La stanza verso nord-ovest ha un altro ingresso indipendente. Tutti i locali al momento sono adibiti a cantine e ripostigli. I pavimenti sono in battuto di cemento e le pareti sono parte a sassi a vista e parte in intonaco scrostato. Gli infissi, sia interni che esterni sono vetusti. Una scala interna in legno conduce al piano superiore; attualmente la sommità del vano scala, al piano primo, è stata chiusa con un tamponamento ligneo.
- Al piano primo si giunge, tramite un sentiero e scala con gradini di terra e ciottolato. La morfologia del terreno è in pendenza a scendere da est ad ovest al lato sud dello stabile, nei pressi dell'ingresso del piano primo. Giunti a quota del solaio del piano primo, tramite una passerella in legno sospesa che diparte da un altro fondo di proprietà di terzi, si accede all'ingresso del piano. Un tempo la scala interna collegava il piano terra con il piano primo. Inoltre un ulteriore accesso poteva avvenire attraverso la stalla di proprietà di terzi sul vano scale del fabbricato (attualmente la porta risulta chiusa).
- Trovano luogo quattro stanze, collegate tra loro da un disimpegno, adibite attualmente a

ripostiglio e ufficio, oltre ad un ingresso realizzato in epoca più recente e il vano scala. Si presume che locale a nord-ovest un tempo fosse adibito a cucina vista la presenza di un lavandino e di piastrelle sulla parete (foto n. 9).

- Le pavimentazioni sono in prevalenza in tavole di legno, le pareti intonacate e gli infissi sia interni che esterni parzialmente sostituiti.
- Al piano sottotetto si accede dal lato nord passando attraverso il fienile (mappale 134), di proprietà di terzi, adiacente al fabbricato oggetto di stima. L'intero piano è adibito a soffitta e verso il lato sud ha un ballatoio in legno.
- Il terreno circostante l'edificio è di piccole dimensioni e adibito a passaggio per l'accesso agli ingressi. Non c'è la possibilità di realizzare un garage considerati i vincoli della distanza dai fabbricati e dai confini e neppure un posto auto scoperto visto l'esiguo spazio di accesso al lotto.

Per l'epoca di realizzazione le finiture sono di media fattura, tenendo presente che è un fabbricato dei primi del '900. La struttura portante è costituita da murature in pietra con solai in legno (salvo sopra la "caminazza" che risulta in latero cemento), il tetto presenta orditura lignea principale e secondaria, priva di tavolato e isolamento, e manto di copertura in tegole di cemento. I due piani sono dotati di finestre in legno con vetro singolo. Al piano terra i fori delle finestre sono parzialmente dotati di inferriate, mentre al piano primo alcune hanno scuri ad ante in legno. Si presume che gli infissi siano quelli apposti originariamente all'epoca della costruzione ad eccezione di alcuni al piano primo che sembrano essere di recente realizzazione.

L'impianto elettrico non è a norma. Non esiste impianto di riscaldamento (e pertanto l'edificio risulta carente di ogni requisito finalizzato al risparmio energetico) e igienico sanitario. Il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale.

Nel complesso l'immobile si presenta in cattivo stato conservativo anche perché sembra non sia stato opportunamente e costantemente oggetto di manutenzione.

Anche esternamente si presenta in cattivo stato conservativo.

## **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Da accertamenti eseguiti presso l'Agazia del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare sono state riscontrate le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

- ISCRIZIONE n. R.G. 12630 R.P. 2778 in data 04.09.2006. Ipoteca legale per la somma di euro 39.271,68 (capitale euro 19.635,84) a favore di Uniriscossioni s.p.a. Torino (colpisce anche altri immobili)
- DECRETO INGIUNTIVO iscritto in data 03.05.2007 R.G. 6508 R.P. 1288 Per la somma di euro 20.000,00 (capitale euro 19.157,41) a favore di Lena Stefano & C. snc con sede a Taibon Agordino (BL) (colpisce anche altri immobili)
- ISCRIZIONE n. R.G. 7306 R.P. 1452 in data 19.05.2007. Ipoteca legale per la somma di euro 40.125,44 (capitale euro 20.062,72) a favore di Riscossione Uno S.p.a. Torino (colpisce anche altri immobili)

## **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- PIGNORAMENTO Uff. Giud. Belluno in data 14.05.2007 Rep. N. 175 trascritto il 13.06.2007 R.G. 8538 R.P. 5795 a favore di Lena Stefano & C. snc con sede a Taibon Agordino (BL)
- PIGNORAMENTO Ufficio Giudiziario di Belluno in data 02.07.2007 Repertorio N. 22202 trascritto il 06.07.2007 R.G. 9886/6542 a favore di Cont Mario nato a Rivamonte Agordino (BL) il 09.06.1950.

## **VINCOLI**

Da accertamenti eseguiti dal CTU, in considerazione dello stato dei luoghi al momento non esistono vincoli od oneri di natura condominiale, in quanto trattasi di un'unica unità immobiliare.

Essendo la zona classificata dal vigente P.R.G. come zona "AB residenziale" ed il fabbricato classificato come "A2", un eventuale intervento di ristrutturazione sarà soggetto a restauro conservativo (allegato il certificato di destinazione urbanistica).

Lo stabile ricade entro la zona soggetta a vincolo ambientale.

**Quesito:**

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

Da un accertamento eseguito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Taibon Agordino, la sottoscritta ha rilevato che non esistono pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico; inoltre non esistono procedure amministrative a sanatoria.

Del fabbricato adiacente censito con mappale n. 134, realizzato nell'anno 1940 è agli atti una pratica edilizia e conseguente autorizzazione del Comune, per cui da un'analisi di questi elaborati grafici è chiaro che l'edificio oggetto di stima sia stato edificato in data anteriore.

Analizzando strutturalmente ed esteticamente il fabbricato si presume che la porzione di edificio in mattoni di cemento sita sopra la "caminazza" sia stata realizzata in un tempo successivo, in quanto la diversità dei materiali impiegati per la costruzione appare evidente.

Il fabbricato principale, considerato che è stato realizzato antecedentemente alla Legge n. 1150 del 17.08.1942, si presenta urbanisticamente regolare; ma privo dei requisiti finalizzati all'agibilità, mentre del corpo sopra descritto, realizzato in mattoni di cemento, non si hanno notizie attendibili sia per quanto concerne la data di realizzazione sia per la sua posizione urbanistica.

Visto che il fabbricato ricade entro la zona soggetta a vincolo ambientale e considerando l'incerta posizione urbanistica del corpo realizzato in mattoni di cemento sopra la "caminazza", presentando un eventuale progetto di ristrutturazione, non si ha la certezza di

un riscontro positivo. Per cui nel caso che detta porzione dovesse essere demolita, la superficie del piano primo si ridurrebbe in modo considerevole.

**Quesito:**

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

A seguito di accertamento eseguito presso l'Agenzia del Territorio di Belluno non risulta depositata alcuna planimetria catastale per cui l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati, ma carente della rappresentazione grafica.

(si allega planimetria del rilievo eseguito sul luogo).

Inoltre è da precisare che la mappa catastale riporta anche un piccolo corpo di fabbrica sul lato sud dell'edificio, di cui attualmente non c'è riscontro con lo stato dei luoghi.

L'importo presunto per la regolarizzazione catastale e specificatamente: redazione di tipo mappale per aggiornamento della mappa, stesura di planimetria catastale e relativo Docfa ammonta ad euro 900,00 (euro novecento/00), (comprensivo del contributo integrativo e di IVA), oltre gli oneri catastali quantificabili in circa euro 160,00 (euro centosessanta/00), salvo eventuali sanzioni.

**Quesito:**

- *qualora rilevi variazione volturali, o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale;*

A tutt'oggi l'intestazione catastale risulta esatta e cioè l'immobile oggetto di stima è titolato a nome di [REDACTED] nato [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per intero. Il classamento attribuito può essere considerato compatibile con la destinazione d'uso dell'immobile.

**Quesito:**

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

Si precisa che il manufatto in oggetto non è di proprietà indivisa, ma l'immobile, per la sua conformazione e dimensione risulta indivisibile. Si configura dislocato su due piani con accessi indipendenti, ma anche effettuando dei lavori di ristrutturazione globale sarebbe possibile ricavare una sola unità immobiliare. Attualmente il regolamento edilizio comunale autorizza la metratura minima di metri quadrati 65 per cadauna unità immobiliare. Le superfici lorde del piano terra e del piano primo sono di metri quadrati 73 ciascuna mentre quella del piano sottotetto è di metri quadrati 67 lordi. Il piano sottotetto può risultare solo parzialmente abitabile in quanto ha altezze esigue.

**Quesito:**

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

Attualmente l'immobile di possesso esclusivo del Signor ██████████ ██████████ non è locato anche perché risulta essere in stato di abbandono e degrado completo. Non è possibile attribuire un valore locativo a prezzi di mercato in quanto l'intero immobile non ha i requisiti necessari per poter essere utilizzato e quindi locato.

La località San Cipriano, dove è ubicato l'edificio, è collocata nel centro abitato cittadino e

può essere considerato compreso nel tessuto urbano del Comune. E' nelle immediate vicinanze della strada statale ed è servita dai mezzi pubblici.

Il mercato medio immobiliare pone le abitazioni nuove a circa 2.000,00/2.100,00 euro/mq e, considerato il grado di vetustà dell'immobile in oggetto, il cattivo stato conservativo e di manutenzione, le dimensioni non eccessive in termini di superficie, la mancanza di un posto da adibire a parcheggio, la totale autonomia dell'abitazione, la vicinanza a numerose infrastrutture primarie come banche, negozi, fermata mezzi pubblici ecc., si può considerare l'immobile appetibile sotto il profilo commerciale, pertanto si ritiene congruo un valore di 800,00 euro/mq. per il piano primo.

La superficie computata al lordo della muratura, sulla base degli elaborati grafici ricavati dal rilievo sul posto, è la seguente:

Piano terra:	mq 73
Piano primo:	mq. 73
Piano secondo:	mq. 67

**VALORE STIMATO:**

Piano terra:	mq 73 x euro/mq. 500,00	euro 36.500,00
Piano primo:	mq. 73 x euro/mq. 800,00	euro 58.400,00
Piano secondo:	mq. 67 x euro/mq. 500,00	euro 33.500,00
Corte esclusiva: a corpo		euro 6.600,00

**VALORE TOTALE EURO 135.00,00**

**(diconsi euro centotrentacinquemila)**

Quesito:

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

Alla luce di quanto sopra esposto si può affermare che l'immobile oggetto di stima dovrà essere venduto in un unico lotto.

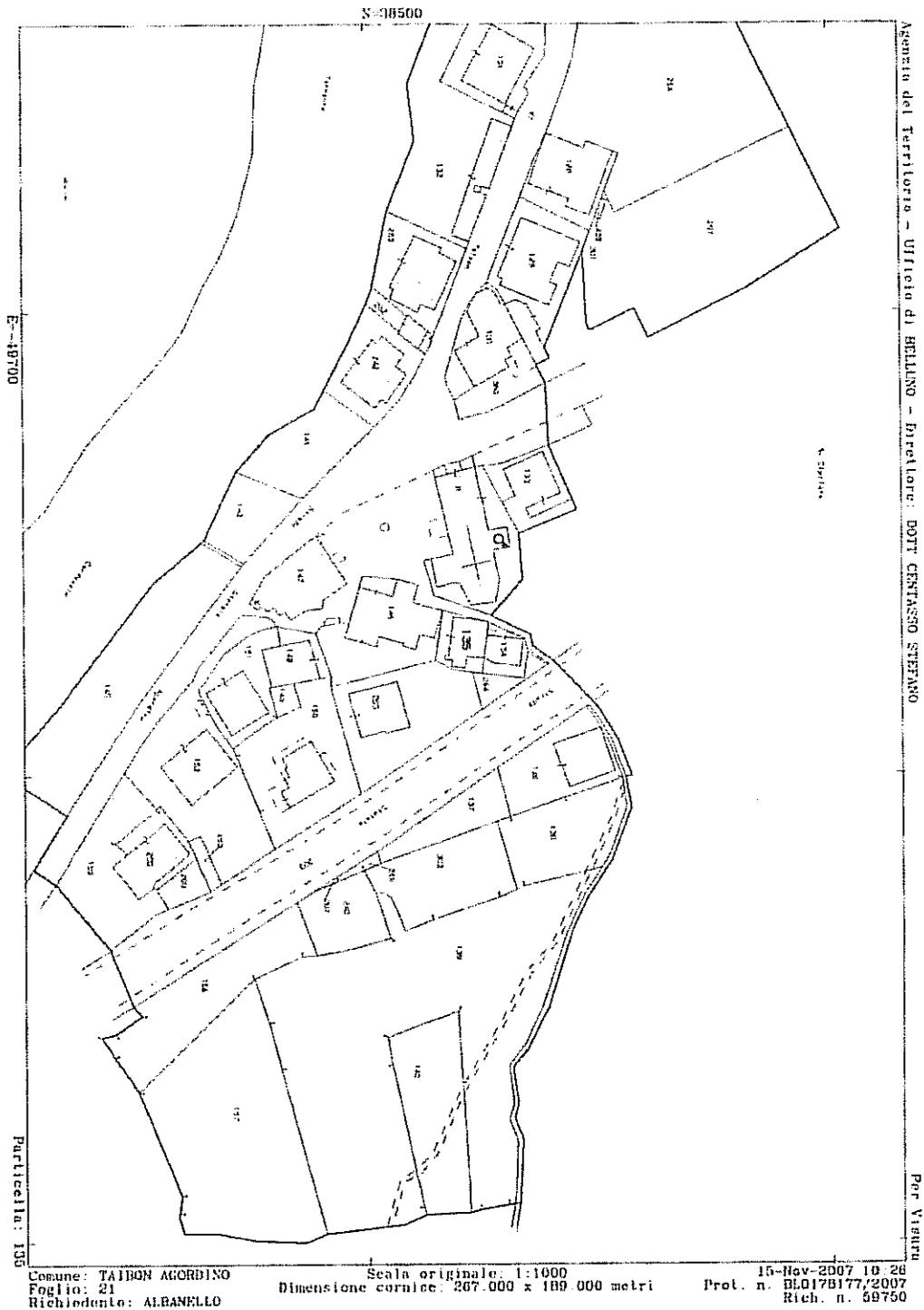
Un tanto esposto ad evasione dell'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito.

Agordo, maggio 2008

Il C.T.U.

Geom. Lorena ROMANO

**ALLEGATO 1 : ESTRATTO DI MAPPA**



ESTRATTO DI MAPPA NON IN SCALA

**ALLEGATO 2 : VISURE CATASTALI**

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2008

Data: 03/04/2008 - Ora: 08.37.27

Visura n.: BL0054918 Pag: 1 Fine

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di TAJON AGORDINO ( Codice: L030)</b>										
		<b>Provincia di BELLUNO</b>										
		<b>Foglio: 21 Particella: 135</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Dati relativi all'immobile selezionato</b>										
<b>Unità immobiliare</b>												
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbani	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	135				A/S	1	4,5 vani		Euro 34,86 L. 67.500	Impianto meteoografico del 30/06/1987
Indirizzo: <b>PIAZZA SAN CIPRIANO n. 6 piano: T-1-SOFF.</b>												
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI											
1	CODICE FISCALE: [REDACTED] (1) Proprietà per l/i ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/10/1996 Volume n. 7023. 1/1996 in atti dal 3/07/2001 (protocollo n. 121303) Repertorio n. 161241 Ruggine: OSTI Sede: AGORDO Registrazione: UR Sede: BELLUNO n. 1801 del 05/11/1996 DIVISIONE E VENDITE											

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di BELLUNO Richiedente: ROMANO LORENA

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2008

Data: 03/04/2008 - Ora: 08.37.58

Visura n.: BLO054919 Pug: 1

Fine

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di TAIBON AGORDINO ( Codice: L030)								
		Provincia di BELLUNO								
<b>Catasto Terreni</b>		Foglio: 21 Particella: 135								
<b>Area di enti urbani e promiscui</b>										
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
N.	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Doduz	Reddito	Dominiale	Agropio
1	21	135		.	ENTE URBANO	01,30				Impianto catastrografico del 10/06/1975
Notifica			Partita							

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di BELLUNO      Richiedente: ROMANO LORENA

**ALLEGATO 3 : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



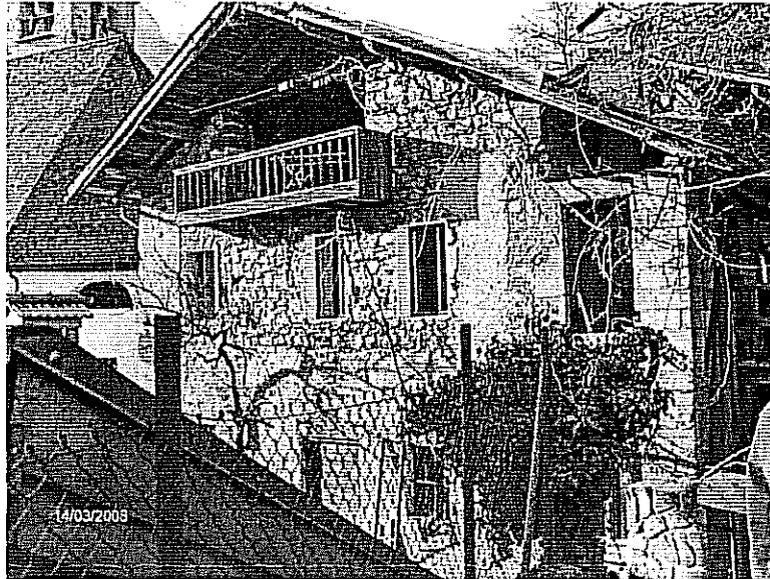


FOTO N. 1 – LATO SUD

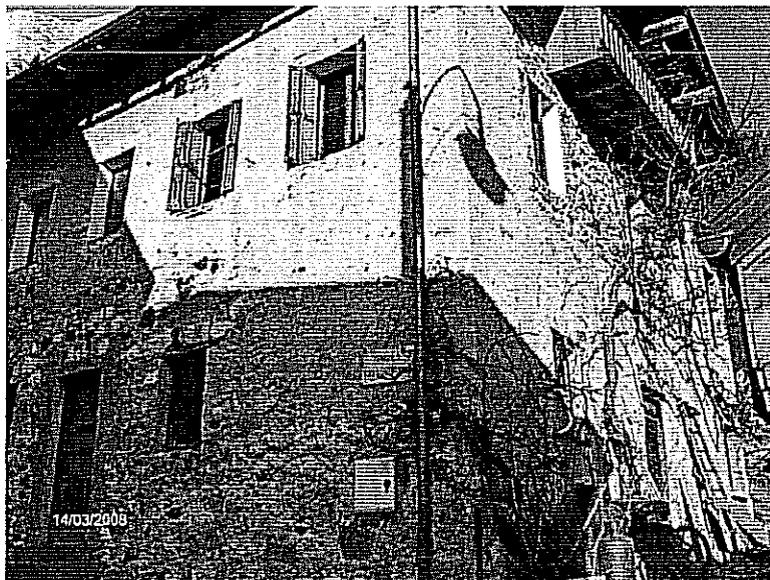


FOTO N. 2 – LATO SUD-OVEST

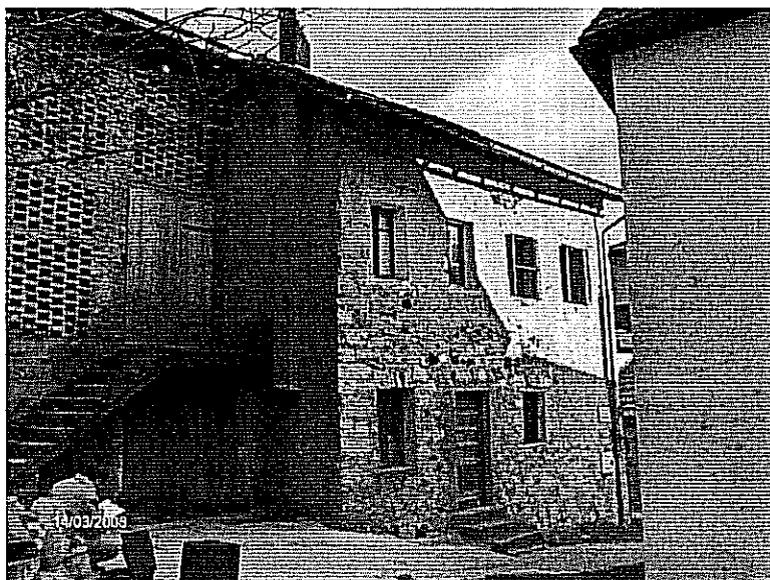
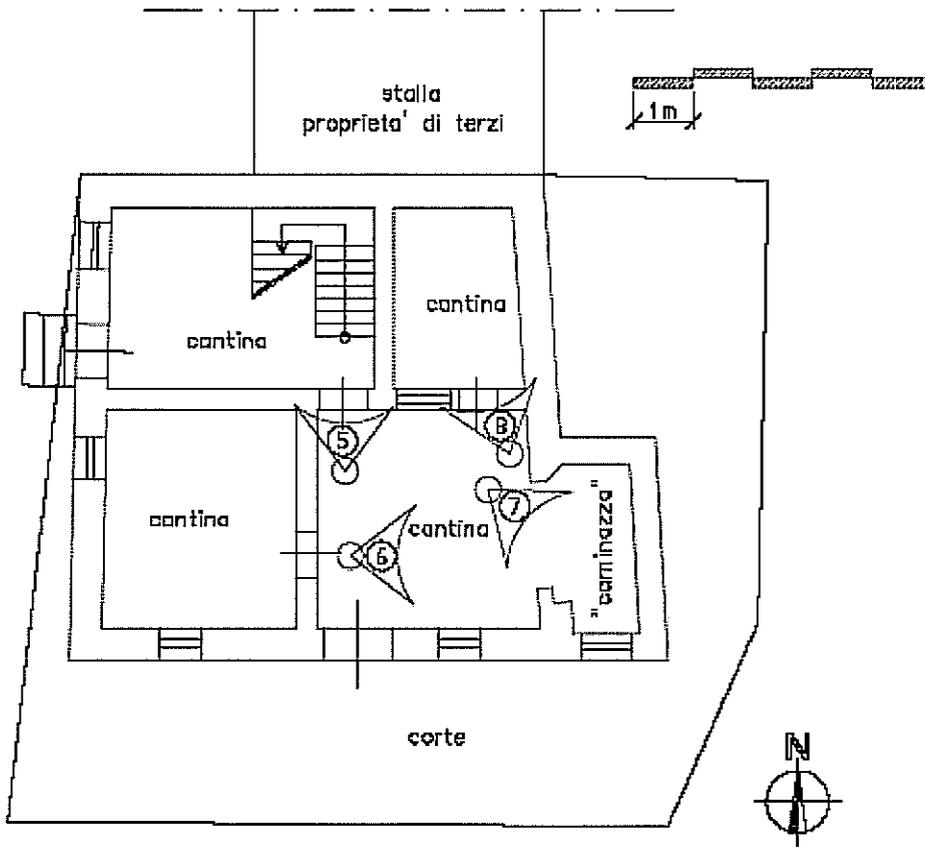


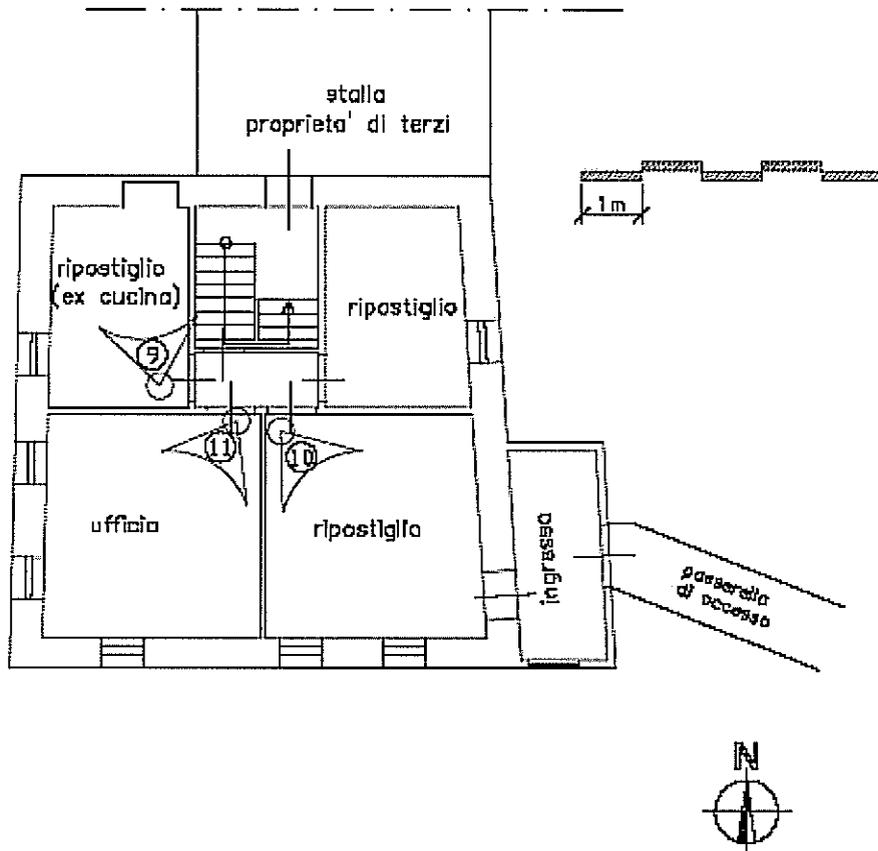
FOTO N. 3 - LATO OVEST



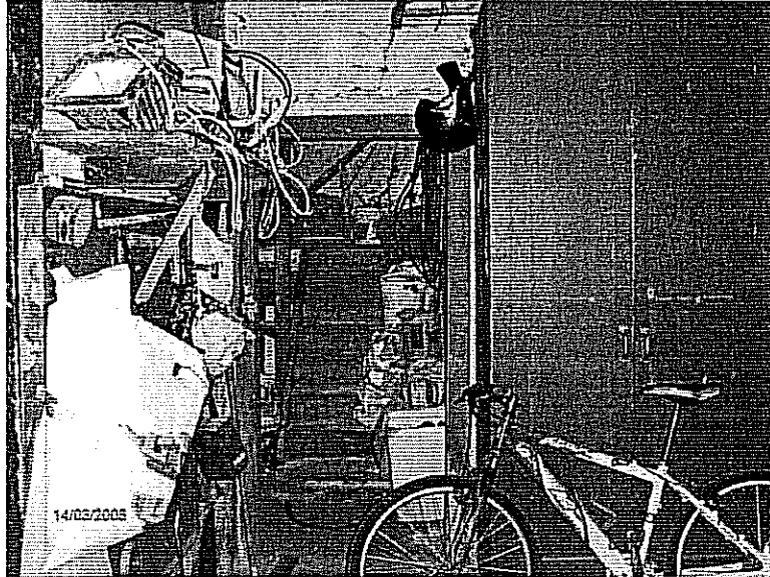
FOTO N. 4 - LATO EST



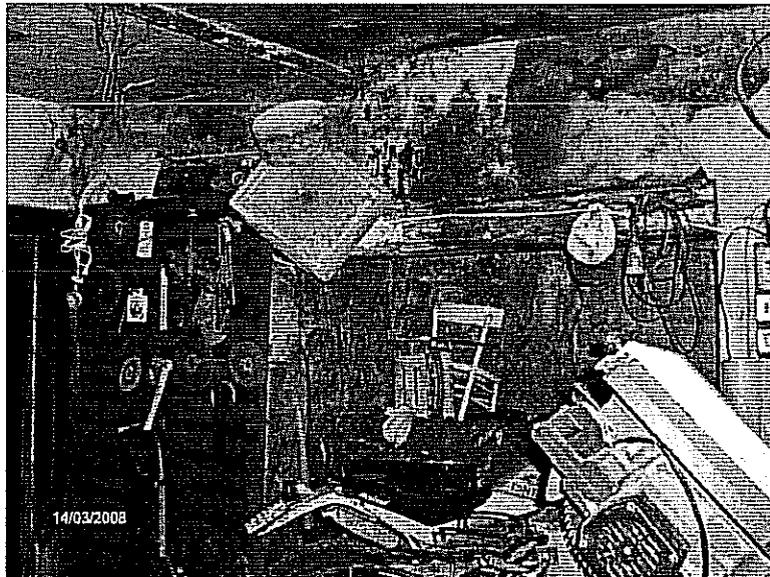
PIANTA PIANO TERRA  
CONI VISUALI



PIANTA PIANO PRIMO  
CONI VISUALI



**FOTO N. 5 – PIANO TERRA**



**FOTO N. 6 – PIANO TERRA**

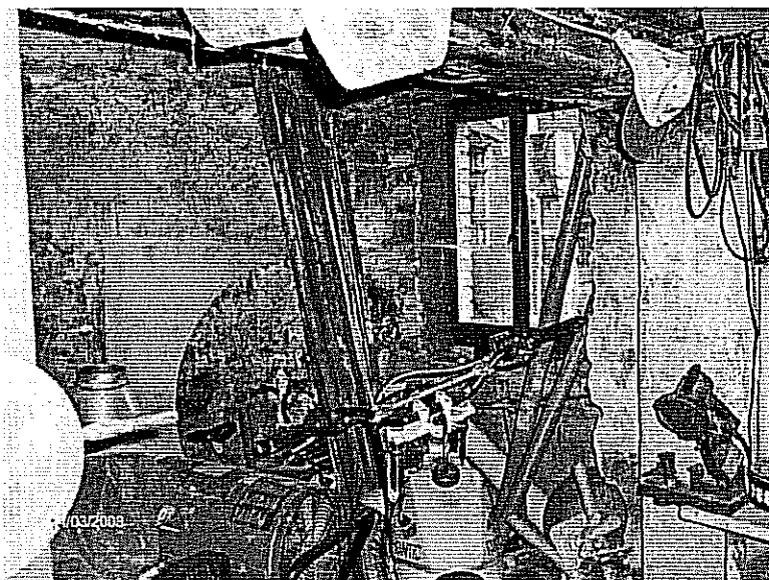


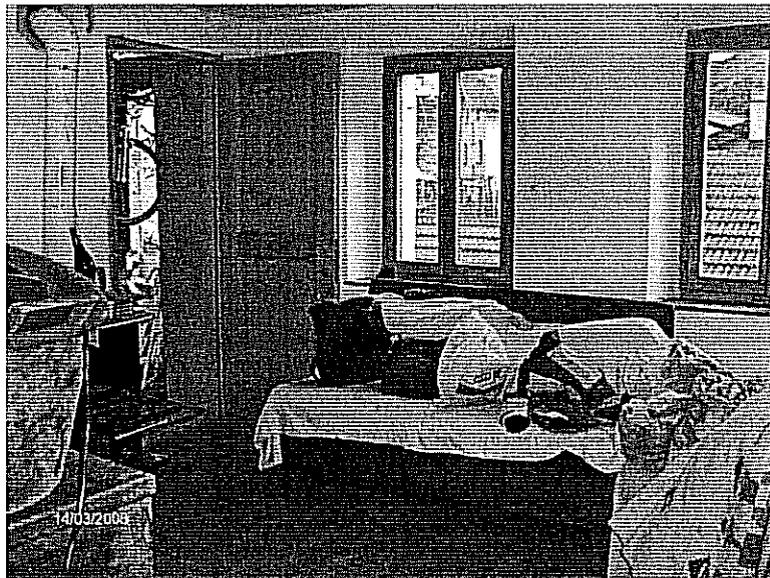
FOTO N. 7 – PIANO TERRA



FOTO N. 8 – PIANO TERRA



**FOTO N. 9 – PIANO PRIMO**



**FOTO N. 10 – PIANO PRIMO**



FOTO N. 11 – PIANO PRIMO

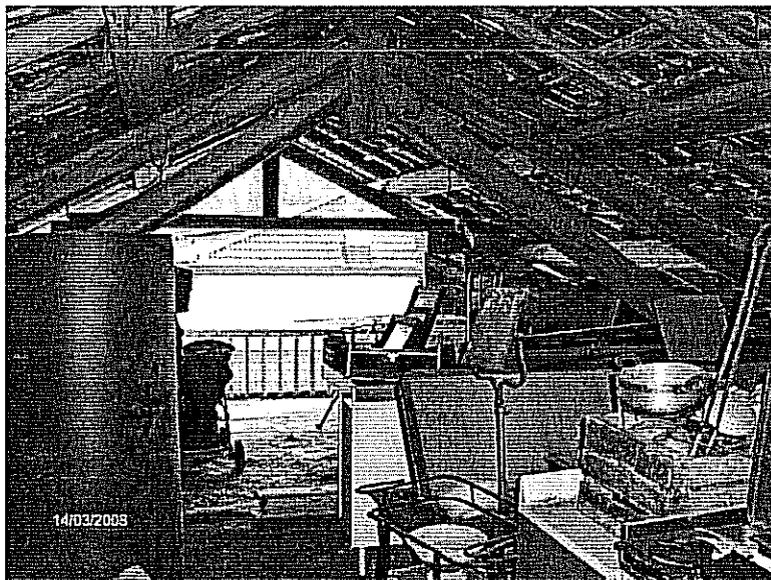
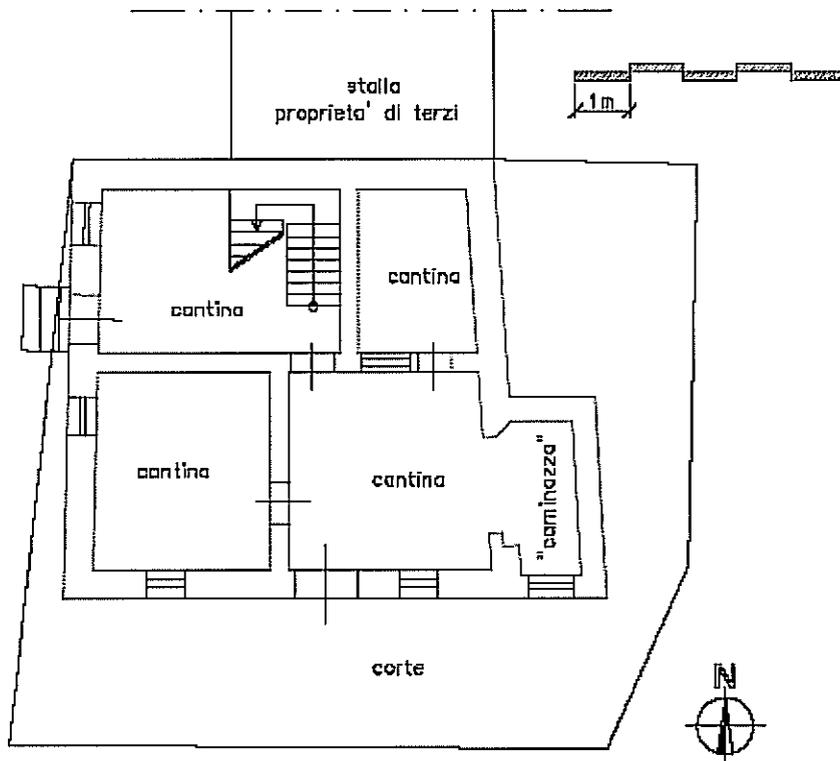


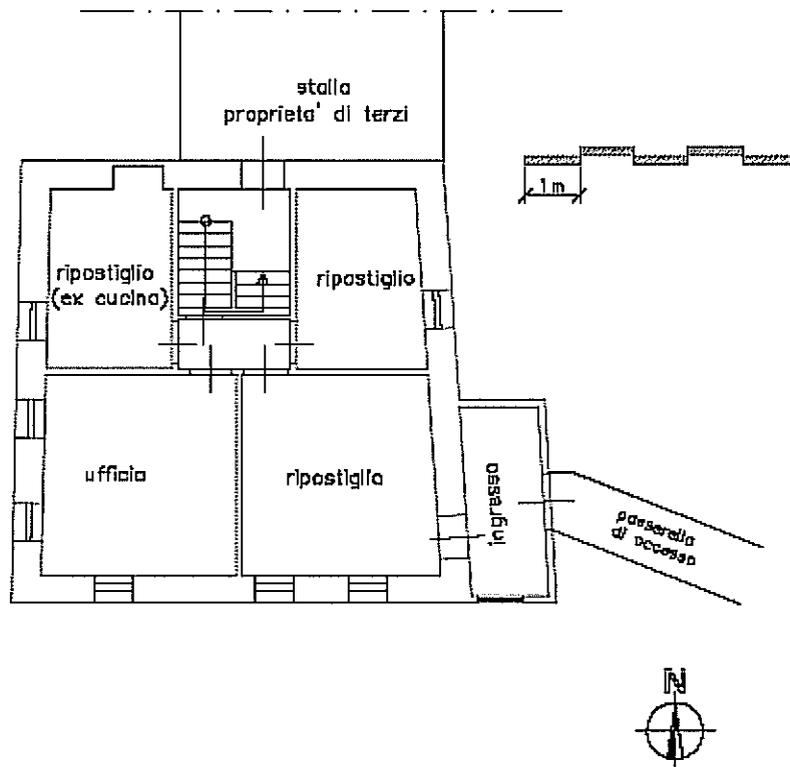
FOTO N. 12 – PIANO SECONDO (SOFFITTA)

**ALLEGATO 4 : PLANIMETRIE RILEVATE**



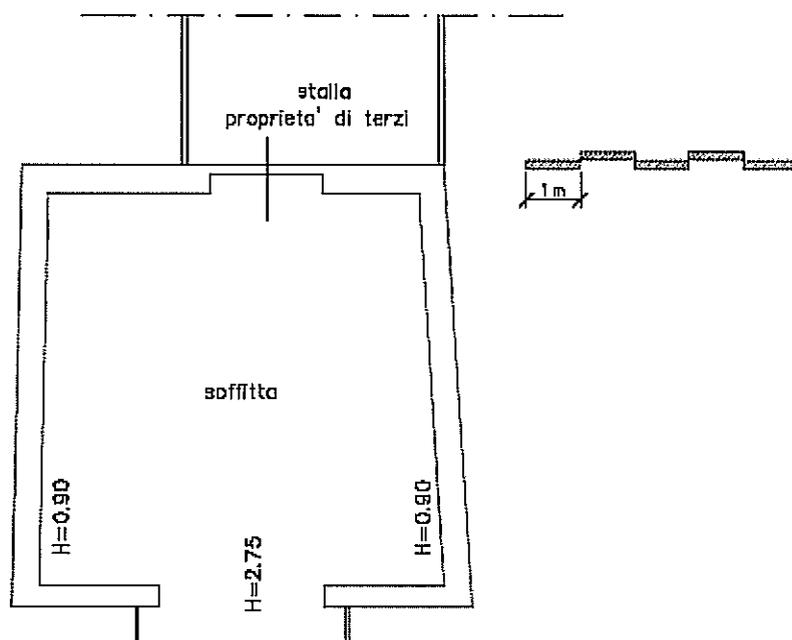
PIANTA PIANO TERRA

H= 2.50 m  
mq. lordi = 73



PIANTA PIANO PRIMO

H= 2.40 m  
mq. lordi = 73



PIANTA PIANO SECONDO (soffitta)

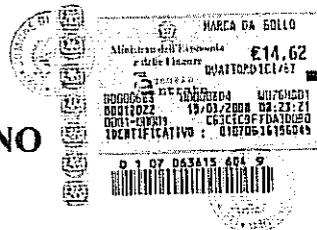
H= 0.90-2.75 m

mq. lordi = 67

**ALLEGATO 5 : CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**



**COMUNE DI TAIBON AGORDINO**  
PROVINCIA DI BELLUNO  
Ufficio Tecnico



Prot. Nr. 002055 in data 11 APR 2008  
Rif. Ns. Prot. 2133/2008

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**L'ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO**

**VISTO** il vigente strumento urbanistico e relativo regolamento edilizio approvati con D.G.R. nr. 604 del 07.02.1989, aggiornato con modifiche con D.G.R. nr. 2206 del 18.05.1994 e con D.G.R. nr. 130 del 21.01.1997 e con D.G.R. nr. 3216 del 16.11.2001;

**VISTA** la variante al vigente strumento urbanistico adottata con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 08 in data 27.04.2004;

**VISTA** la domanda presentata dal Geom. Romano Lorena in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Belluno, in data 17 Marzo 2008;

**VISTI** il 2°, 3° e 4° comma dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 nr. 380,

**CERTIFICA**

che i terreni così censiti al N.C.T. di questo Comune sono così classificati dal vigente strumento urbanistico:

Fg.	Mn.	dest. PRG VIGENTE
21	135	Zona AB 55 – Fabbricato classificato A2 ricompreso nella zona soggetta a strumento urbanistico attuativo obbligatorio.
38	92	Zona AB 44 – Edificio classificato A2

Il presente si rilascia in carta legale per gli effetti dell'art. 18 della Legge 28.02.1985 nr. 47 ad uso contratto.



IL TECNICO COMUNALE  
COLLAZUOL p.c. Fulvio

Diritti Segreteria  
fiscali E. 15,00

Piazzale IV Novembre 1  
32027 TAIBON AGORDINO

TEL: 0437/660419  
FAX: 0437/661002

G.F. 80002540252  
P.IVA 00593640253

**ALLEGATO 6 : SCHEDE TECNICHE**

## SCHEMA TECNICA 1

### TRIBUNALE DI BELLUNO

Esecuzione Immobiliare:	n.58/07
Promossa da:	LENA STEFANO & C. snc
Contro:	[REDACTED]
Giudice esecutante	DOTT. CARLO SCIAVICCO
Consulente nominato:	GEOM. LORENA ROMANO

### CATASTO

Provincia di:	BELLUNO
Comune di:	TAIBON AGORDINO
Località:	TAIBON AGORDINO
Via	Vicolo dell'Angelo n. 4
Tipologia:	Fabbricato di civile abitazione
Superficie lorda:	213,00 mq
Stato di conservazione:	Vetusto – da ristrutturare. Impianti tecnologici incompleti e non a norma
Stato Urbanistico:	Documentazione inesistente
Abusi edilizi :	Nessuna pratica inoltrata al Comune
Condoni :	Nessuna pratica inoltrata al Comune
Pertinenze comuni	Nessuno
Posti auto:	Nessuno
Riscaldamento	No
Affittanze	Libero

### DATI CATASTALI

Ditta proprietaria:	[REDACTED] nato [REDACTED] il
	Cf [REDACTED]

### CATASTO TERRENI

Foglio:	21
Particella:	135
Categoria	Ente urbano
Sperficie	mq 130

---

## CATASTO FABBRICATI

Foglio:	21
Particella:	135
Piani	Terra, primo e soffitta
Categoria catastale	A/5 rendita € 34,86
Confini :	Nord con fabbricato censito al mappale n 134 Est con mappali censiti al n. 264 e 265 Sud con mappale censito al n. 146 Ovest con strada pubblica
Servitù :	Non presenti
Valore di stima :	€ 135.000,00 (fabbricato e corte)

## ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da accertamenti eseguiti presso l'Agencia del Territorio di Pubblicità Immobiliare sono state riscontrate le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

- ISCRIZIONE n. R.G. 12630 R.P. 2778 in data 04.09.2006. Ipoteca legale per la somma di euro 39.271,68 (capitale euro 19.635,84) a favore di Uniriscossioni s.p.a. Torino (colpisce anche altri immobili)
- DECRETO INGIUNTIVO iscritto in data 03.05.2007 R.G. 6508 R.P. 1288 Per la somma di euro 20.000,00 (capitale euro 19.157,41) a favore di Lena Stefano & C. snc con sede a Taibon Agordino (BL) (colpisce anche altri immobili)
- ISCRIZIONE n. R.G. 7306 R.P. 1452 in data 19.05.2007. Ipoteca legale per la somma di euro 40.125,44 (capitale euro 20.062,72) a favore di Riscossione Uno S.p.a. Torino (colpisce anche altri immobili)

## TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- PIGNORAMENTO Uff. Giud. Belluno in data 14.05.2007 Rep. N. 175 trascritto il 13.06.2007 R.G. 8538 R.P. 5795 a favore di Lena Stefano & C. snc con sede a Taibon Agordino (BL)
- PIGNORAMENTO Uff. Giud. Belluno in data 02.07.2007 Rep. N. 22202 trascritto il 06.07.2007 R.G. 9886/6542 a favore della ditta Cont Mario con sede ad Agordo (BL).

---

## SCHEDA TECNICA 2

### TRIBUNALE DI BELLUNO

Esecuzione Immobiliare:	n.58/07
Promossa da:	LENA STEFANO & C. snc
Contro:	[REDACTED]
Giudice esecutante	DOTT. CARLO SCIavicco
Consulente nominato:	GEOM. LORENA ROMANO

### CATASTO

Provincia di:	BELLUNO
Comune di:	TAIBON AGORDINO
Località:	TAIBON AGORDINO
Via	Vicolo dell'Angelo n. 4
Tipologia:	Fabbricato di civile abitazione
Superficie lorda:	213,00 mq
Stato di conservazione:	Vetusto – da ristrutturare. Impianti tecnologici incompleti e non a norma.
Stato Urbanistico:	Documentazione inesistente
Abusi edilizi :	Nessuna pratica inoltrata al Comune
Condoni :	Nessuna pratica inoltrata al Comune
Pertinenze comuni	Nessuno
Posti auto:	Nessuno
Riscaldamento	No
Affittanze	Libero
Valore stimato :	€ 135.000,00 (fabbricato e corte)



FOTO LATO SUD

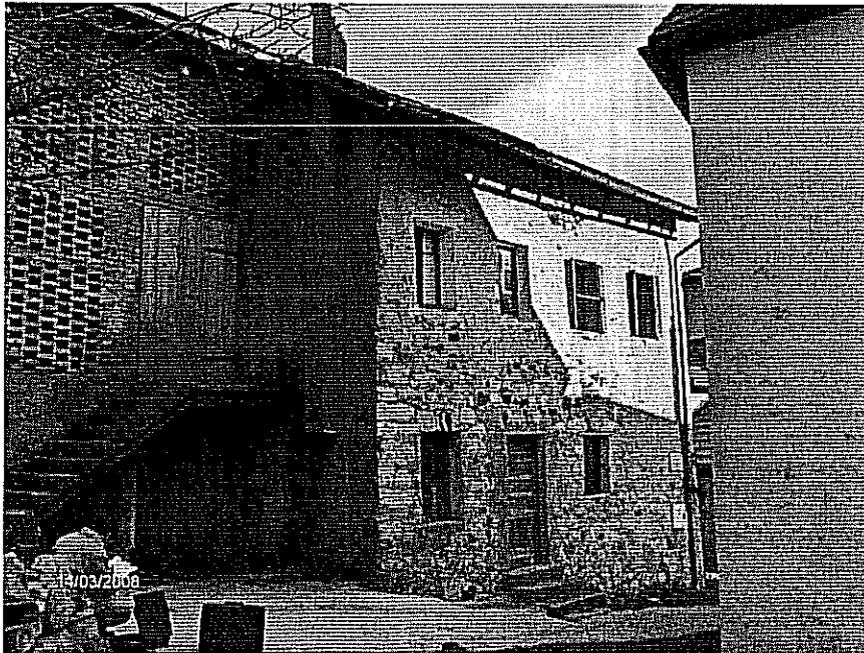


FOTO LATO OVEST

### SCHEDA TECNICA 3

#### TRIBUNALE DI BELLUNO

Esecuzione Immobiliare:	n.58/07
Promossa da:	LENA STEFANO & C. snc
Contro:	[REDACTED]
Giudice esecutante	DOTT. CARLO SCIAVICCO
Consulente nominato:	GEOM. LORENA ROMANO

#### CATASTO

Provincia di:	BELLUNO
Comune di:	TAIBON AGORDINO
Località:	TAIBON AGORDINO
Via	Vicolo dell'Angelo n. 4
Tipologia:	Fabbricato di civile abitazione
Superficie lorda:	213,00 mq
Stato di conservazione:	Vetusto – da ristrutturare. Impianti tecnologici incompleti e non a norma.
Stato Urbanistico:	Documentazione inesistente
Abusi edilizi :	Nessuna pratica inoltrata al Comune
Condoni :	Nessuna pratica inoltrata al Comune
Pertinenze comuni	Nessuno
Posti auto:	Nessuno
Riscaldamento	No
Affittanze	Libero
Valore stimato :	€ 135.000,00 (fabbricato e corte)
Vincolo di natura condominiale:	Nessuno

#### ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da accertamenti eseguiti presso l'Agazia del Territorio di Pubblicità Immobiliare sono state riscontrate le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

- ISCRIZIONE n. R.G. 12630 R.P. 2778 in data 04.09.2006. Ipoteca legale per la somma di euro 39.271,68 (capitale euro 19.635,84) a favore di Uniriscossioni s.p.a. Torino (colpisce anche altri immobili)
- DECRETO INGIUNTIVO iscritto in data 03.05.2007 R.G. 6508 R.P. 1288 Per la somma di euro 20.000,00 (capitale euro 19.157,41) a favore di Lena Stefano & C. snc

con sede a Taibon Agordino (BL) (colpisce anche altri immobili)

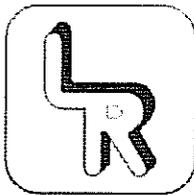
- ISCRIZIONE n. R.G. 7306 R.P. 1452 in data 19.05.2007. Ipoteca legale per la somma di euro 40.125,44 (capitale euro 20.062,72) a favore di Riscossione Uno S.p.a. Torino (colpisce anche altri immobili)

#### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- PIGNORAMENTO Uff. Giud. Belluno in data 14.05.2007 Rep. N. 175 trascritto il 13.06.2007 R.G. 8538 R.P. 5795 a favore di Lena Stefano & C. snc con sede a Taibon Agordino (BL)
- PIGNORAMENTO Uff. Giud. Belluno in data 02.07.2007 Rep. N. 22202 trascritto il 06.07.2007 R.G. 9886/6542 a favore della ditta Cont Mario con sede ad Agordo (BL).

Il C.T.U.

Geom. Lorena ROMANO



Studio tecnico ARCADIA  
Via C. Battisti, 66 – 32021 AGORDO (BL)  
Tel .0437 65243

Pratica 75/07  
Rev. 0 del maggio 08  
Pag. 1/89

## TRIBUNALE DI BELLUNO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/07

**Promossa da**

Cont Mario

**Contro**



**GIUDICE RELATORE**

Dott. Carlo Sciavicco

**C.T.U.**

Geom Lorena Romano

Data udienza 08-07-2008

rev.	Data	Motivo della revisione			
1					
0	05-2008	Prima emissione			
			nome del file: esecuzione immobiliare 75-07.doc		

SVOLGIMENTO DELLA C.T.U.:	5
IMMOBILE "A"	6
PROVENIENZA DEI BENI NEL VENTENNIO:	7
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	8
ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	10
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	10
VINCOLI	11
VALORE STIMATO:	14
ALLEGATO 1 : ESTRATTO DI MAPPA	16
ALLEGATO 2 : VISURE CATASTALI	18
ALLEGATO 3 : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	21
ALLEGATO 4 : PLANIMETRIE RILEVATE	31
ALLEGATO 5 : CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	35
ALLEGATO 6 : SCHEDE TECNICHE	37
SCHEDA TECNICA 1	38
SCHEDA TECNICA 2	40
SCHEDA TECNICA 3	42
IMMOBILE "B"	44
PROVENIENZA DEI BENI NEL VENTENNIO:	46
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	47
ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	49
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	50
VINCOLI	50
ALLEGATO N. 1: ESTRATTO DI MAPPA	57
ALLEGATO N. 2: VISURE CATASTALI	59
ALLEGATO N. 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	62

ALLEGATO N. 4 PLANIMETRIE CATASTALI.....	74
ALLEGATO N. 5 PLANIMETRIE RILEVATE.....	76
ALLEGATO N. 6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	81
ALLEGATO N. 7 SCHEDE TECNICHE .....	83
SCHEDA TECNICA 1 .....	84
SCHEDA TECNICA 2.....	86
SCHEDA TECNICA 3.....	88

## PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto la sottoscritta Geom. Lorena Romano, con studio ad Agordo (BL) in Via C. Battisti n. 66, incaricata quale CTU, a seguito del conferimento dell'incarico all'udienza del 11.03.2008, ha prestato il giuramento di rito e acquisito i fascicoli di parte.

Il quesito posto al CTU era il seguente:

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

- *identifichi l'esperto, esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini, ne verifichi la proprietà in capo al debitore esecutato, specificando l'esatta provenienza, ed accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o connessi con il carattere storico-artistico dei beni;*
- *accerti la rispondenza dei beni alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia, precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie ed acquisisca il certificato di destinazione urbanistica aggiornato previsto dalla vigente normativa;*
- *qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U. provveda a redigere planimetria conforme ed indicare le eventuali spese per la regolarizzazione catastale;*
- *qualora rilevi variazione volturali, o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale;*
- *qualora esistano beni indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata e individuando nominativamente i comproprietari e le rispettive quote di spettanza;*
- *accerti l'esperto, mediante sopralluogo interno, quale sia lo stato di possesso dei beni, precisando : 1) se i beni siano affittati o locati; 2) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o quello equo ex legge*

392/1978. legge 431/1998 e successive modificazioni; 3) quale sia la scadenza dei relativi contratti, dei quali dovrà essere acquisita copia, e se essi siano stati registrati in epoca anteriore al pignoramento; 4) quale sia, in ogni caso, l'attuale valore locativo a prezzi di mercato. Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti;

- prospetti, inoltre, se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi;
- evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio magazzino, terreno coltivato o edificabile bosco...) e la località in cui si trovano e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero dei vani...), allegando all'elaborato almeno tre fotografie del bene pignorato, in duplice copia, con riprese sia dall'esterno che dall'interno;
- riferisca ogni altra notizia utile ai fini del buon esito della procedura.

### **SVOLGIMENTO DELLA C.T.U.:**

Gli immobili oggetto di perizia e sottoposti ad esecuzione immobiliare sono catastalmente identificati nel seguente modo:

IMMOBILE "A" Foglio n. 21 Mappale n. 135,

IMMOBILE "B" Foglio n. 38 Mappale n. 92.

**IMMOBILE "A"**

La sottoscritta C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali affidategli il giorno 14 marzo 2008 recandosi in loco e coadiuvata dal p.e. Antonio Pellegrinet.

**Quesito:**

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

L'immobile oggetto di perizia e sottoposto ad esecuzione immobiliare è catastalmente identificato nel seguente modo:

COMUNE DI TAIBON AGORDINO – CATASTO TERRENI

- Foglio. n. 21;
- Mappale n. 135;
- Qualità: ente urbano;
- Superficie mq 130;

COMUNE DI TAIBON AGORDINO – CATASTO FABBRICATI

- Foglio. n. 21;
- Mappale n. 135;
- Categoria A/5;
- Classe 1°;
- Consistenza vani 4,5;
- Rendita catastale € 34,86

L'immobile di cui trattasi è sito in Vicolo dell'Angelo n. 4, nel Comune di Taibon

Agordino.

La sottoscritta nominata ai fini della valutazione ha eseguito, quale prima sessione di lavoro, gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, con la richiesta di eventuali planimetrie depositate, nonché per eseguire la visura inerente al relativo classamento.

Il predetto immobile è catastalmente intestato alla seguente ditta:

██████████ nato ██████████ il ██████████  
c.f. ██████████

Il soggetto è proprietario per l'intero del predetto immobile in virtù dei titoli di cui si approfondirà in seguito.

L'edificio confina con i seguenti beni immobili:

- A **NORD** con un fabbricato censito al mappale n. 134, adibito a fienile e stalla di proprietà di terzi (ora in disuso).
- A **EST** con mappale censito al n. 264 e particella censita al n. 265;
- A **SUD** con mappale censito al n. 146;
- A **OVEST** con strada pubblica.

#### **PROVENIENZA DEI BENI NEL VENTENNIO:**

L'immobile ha le seguenti provenienze:

- La provenienza dell'immobile a ██████████ fu ██████████ nato il ██████████ e deceduto il ██████████ è antecedente il 1957.
- A seguito della successione di ██████████ fu ██████████ apertasi il 08.11.1995, (denuncia n. 80 Vol. 848 registrata a Belluno) e del coniuge ██████████ apertasi il 23.01.1982 (denuncia n. 82 Vol. 661 registrata a Belluno), l'eredità si devolveva ai figli ██████████ nato il ██████████ nata il ██████████
- ATTO DI DIVISIONE presso il Notaio Osti di Agordo (BL) in data 17.10.1996 n. Rep.



- si accede all'ingresso del piano. Un tempo la scala interna collegava il piano terra con il piano primo. Inoltre un ulteriore accesso poteva avvenire attraverso la stalla di proprietà di terzi sul vano scale del fabbricato (attualmente la porta risulta chiusa).
- Trovano luogo quattro stanze, collegate tra loro da un disimpegno, adibite attualmente a ripostiglio e ufficio, oltre ad un ingresso realizzato in epoca più recente e il vano scala. Si presume che locale a nord-ovest un tempo fosse adibito a cucina vista la presenza di un lavandino e di piastrelle sulla parete (foto n. 9).
  - Le pavimentazioni sono in prevalenza in tavole di legno, le pareti intonacate e gli infissi sia interni che esterni parzialmente sostituiti.
  - Al piano sottotetto si accede dal lato nord passando attraverso il fienile (mappale 134), di proprietà di terzi, adiacente al fabbricato oggetto di stima. L'intero piano è adibito a soffitta e verso il lato sud ha un ballatoio in legno.
  - Il terreno circostante l'edificio è di piccole dimensioni e adibito a passaggio per l'accesso agli ingressi. Non c'è la possibilità di realizzare un garage considerati i vincoli della distanza dai fabbricati e dai confini e neppure un posto auto scoperto visto l'esiguo spazio di accesso al lotto.

Per l'epoca di realizzazione le finiture sono di media fattura, tenendo presente che è un fabbricato dei primi del '900. La struttura portante è costituita da murature in pietra con solai in legno (salvo sopra la "caminazza" che risulta in latero cemento), il tetto presenta orditura lignea principale e secondaria, priva di tavolato e isolamento, e manto di copertura in tegole di cemento. I due piani sono dotati di finestre in legno con vetro singolo. Al piano terra i fori delle finestre sono parzialmente dotati di inferriate, mentre al piano primo alcune hanno scuri ad ante in legno. Si presume che gli infissi siano quelli apposti originariamente all'epoca della costruzione ad eccezione di alcuni al piano primo che sembrano essere di recente realizzazione.

L'impianto elettrico non è a norma. Non esiste impianto di riscaldamento (e pertanto l'edificio risulta carente di ogni requisito finalizzato al risparmio energetico) e igienico

sanitario. Il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale.

Nel complesso l'immobile si presenta in cattivo stato conservativo anche perché sembra non sia stato opportunamente e costantemente oggetto di manutenzione.

Anche esternamente si presenta in cattivo stato conservativo.

### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare sono state riscontrate le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

- ISCRIZIONE n. R.G. 12630 R.P. 2778 in data 04.09.2006. Ipoteca legale per la somma di euro 39.271,68 (capitale euro 19.635,84) a favore di Uniriscossioni s.p.a. Torino (colpisce anche altri immobili)
- DECRETO INGIUNTIVO iscritto in data 03.05.2007 R.G. 6508 R.P. 1288 Per la somma di euro 20.000,00 (capitale euro 19.157,41) a favore di Lena Stefano & C. snc con sede a Taibon Agordino (BL) (colpisce anche altri immobili)
- ISCRIZIONE n. R.G. 7306 R.P. 1452 in data 19.05.2007. Ipoteca legale per la somma di euro 40.125,44 (capitale euro 20.062,72) a favore di Riscossione Uno S.p.a. Torino (colpisce anche altri immobili)

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- PIGNORAMENTO Uff. Giud. Belluno in data 14.05.2007 Rep. N. 175 trascritto il 13.06.2007 R.G. 8538 R.P. 5795 a favore di Lena Stefano & C. snc con sede a Taibon Agordino (BL)
- PIGNORAMENTO Ufficio Giudiziario di Belluno in data 02.07.2007 Repertorio N. 22202 trascritto il 06.07.2007 R.G. 9886/6542 a favore di Cont Mario nato a Rivamonte Agordino (BL) il 09.06.1950.

## **VINCOLI**

Da accertamenti eseguiti dal CTU, in considerazione dello stato dei luoghi al momento non esistono vincoli od oneri di natura condominiale, in quanto trattasi di un'unica unità immobiliare.

Essendo la zona classificata dal vigente P.R.G. come zona "AB residenziale" ed il fabbricato classificato come "A2", un eventuale intervento di ristrutturazione sarà soggetto a restauro conservativo (allegato il certificato di destinazione urbanistica).

Lo stabile ricade entro la zona soggetta a vincolo ambientale.

### **Quesito:**

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

Da un accertamento eseguito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Taibon Agordino, la sottoscritta ha rilevato che non esistono pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico; inoltre non esistono procedure amministrative a sanatoria.

Del fabbricato adiacente censito con mappale n. 134, realizzato nell'anno 1940 è agli atti una pratica edilizia e conseguente autorizzazione del Comune, per cui da un'analisi di questi elaborati grafici è chiaro che l'edificio oggetto di stima sia stato edificato in data anteriore.

Analizzando strutturalmente ed esteticamente il fabbricato si presume che la porzione di edificio in mattoni di cemento sita sopra la "caminazza" sia stata realizzata in un tempo successivo, in quanto la diversità dei materiali impiegati per la costruzione appare evidente.

Il fabbricato principale, considerato che è stato realizzato antecedentemente alla Legge n. 1150 del 17.08.1942, si presenta urbanisticamente regolare; ma privo dei requisiti finalizzati all'agibilità, mentre del corpo sopra descritto, realizzato in mattoni di cemento, non si hanno notizie attendibili sia per quanto concerne la data di realizzazione sia per la sua

posizione urbanistica.

Visto che il fabbricato ricade entro la zona soggetta a vincolo ambientale e considerando l'incerta posizione urbanistica del corpo realizzato in mattoni di cemento sopra la "caminazza", presentando un eventuale progetto di ristrutturazione, non si ha la certezza di un riscontro positivo. Per cui nel caso che detta porzione dovesse essere demolita, la superficie del piano primo si ridurrebbe in modo considerevole.

**Quesito:**

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

A seguito di accertamento eseguito presso l'Agenzia del Territorio di Belluno non risulta depositata alcuna planimetria catastale per cui l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati, ma carente della rappresentazione grafica.

(si allega planimetria del rilievo eseguito sul luogo).

Inoltre è da precisare che la mappa catastale riporta anche un piccolo corpo di fabbrica sul lato sud dell'edificio, di cui attualmente non c'è riscontro con lo stato dei luoghi.

L'importo presunto per la regolarizzazione catastale e specificatamente: redazione di tipo mappale per aggiornamento della mappa, stesura di planimetria catastale e relativo Docfa ammonta ad euro 900,00 (euro novecento/00), (comprensivo del contributo integrativo e di IVA), oltre gli oneri catastali quantificabili in circa euro 160,00 (euro centosessanta/00), salvo eventuali sanzioni.

**Quesito:**

- *qualora rilevi variazione volturali, o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale;*

A tutt'oggi l'intestazione catastale risulta esatta e cioè l'immobile oggetto di stima è titolato

a nome di [REDACTED]

c.f. [REDACTED] proprietà per intero. Il classamento attribuito può essere considerato compatibile con la destinazione d'uso dell'immobile.

**Quesito:**

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

Si precisa che il manufatto in oggetto non è di proprietà indivisa, ma l'immobile, per la sua conformazione e dimensione risulta indivisibile. Si configura dislocato su due piani con accessi indipendenti, ma anche effettuando dei lavori di ristrutturazione globale sarebbe possibile ricavare una sola unità immobiliare. Attualmente il regolamento edilizio comunale autorizza la metratura minima di metri quadrati 65 per cadauna unità immobiliare. Le superfici lorde del piano terra e del piano primo sono di metri quadrati 73 ciascuna mentre quella del piano sottotetto è di metri quadrati 67 lordi. Il piano sottotetto può risultare solo parzialmente abitabile in quanto ha altezze esigue.

**Quesito:**

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

Attualmente l'immobile di possesso esclusivo del [REDACTED]

non è locato anche perché risulta essere in stato di abbandono e degrado completo. Non è possibile attribuire un valore locativo a prezzi di mercato in quanto l'intero immobile non ha i requisiti necessari per poter essere utilizzato e quindi locato.

La località San Cipriano, dove è ubicato l'edificio, è collocata nel centro abitato cittadino e può essere considerato compreso nel tessuto urbano del Comune. E' nelle immediate vicinanze della strada statale ed è servita dai mezzi pubblici.

Il mercato medio immobiliare pone le abitazioni nuove a circa 2.000,00/2.100,00 euro/mq e, considerato il grado di vetustà dell'immobile in oggetto, il cattivo stato conservativo e di manutenzione, le dimensioni non eccessive in termini di superficie, la mancanza di un posto da adibire a parcheggio, la totale autonomia dell'abitazione, la vicinanza a numerose infrastrutture primarie come banche, negozi, fermata mezzi pubblici ecc., si può considerare l'immobile appetibile sotto il profilo commerciale, pertanto si ritiene congruo un valore di 800,00 euro/mq. per il piano primo.

La superficie computata al lordo della muratura, sulla base degli elaborati grafici ricavati dal rilievo sul posto, è la seguente:

Piano terra:	mq 73
Piano primo:	mq. 73
Piano secondo:	mq. 67

#### **VALORE STIMATO:**

Piano terra:	mq 73 x euro/mq. 500,00	euro 36.500,00
Piano primo:	mq. 73 x euro/mq. 800,00	euro 58.400,00
Piano secondo:	mq. 67 x euro/mq. 500,00	euro 33.500,00
Corte esclusiva: a corpo		euro 6.600,00

#### **VALORE TOTALE**

**EURO 135.00,00**

**(diconsi euro centotrentacinquemila)**

**Quesito:**

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

Alla luce di quanto sopra esposto si può affermare che l'immobile oggetto di stima dovrà essere venduto in un unico lotto.

Un tanto esposto ad evasione dell'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito.

Agordo, maggio 2008

**ALLEGATO 1 : ESTRATTO DI MAPPA**



**ALLEGATO 2 : VISURE CATASTALI**

Visura n.: BL0054918 Pag: 1 Fine

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2008

Data: 03/04/2008 - Ora: 08.37.27

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di TALON AGORDINO (Codice: L030)								
		Provincia di BELLUNO								
		Foglio: 21 Particella: 135								
<b>Catasto Fabbricati</b>		Dati relativi all'immobile selezionato								
<b>Unità immobiliare</b>										
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classi	Consistenza	Superficie Computabile	Renditi	
1	135				A/S	1	4,5 vani		Euro 34,96 L. 67,500	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: PIAZZA SAN CIPRIANO n. 6 piano: T-I-SOFF.										
<b>INTESTATO</b>										
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]				[REDACTED]				(1) Prefigg. pag 1/1	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/10/1996 Volura n. 7023. I/1996 in atti dal 30/07/2001 (protocollo n. 121303) Repertorio n. 16124 Rogante: OSTI Sede: AGORDO										
Registrazione: UR Sede: BELLUNO nr. 1801 del 03/11/1996 DIVISIONE E VENDITE										

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di BELLUNO      Richiedente: ROMANO LORENA

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2008

Visura n.: BL0054919 Pug: 1

Data: 03/04/2008 - Ora: 08.37.38

Fine

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di TAIBON AGORDINO (Codice: L030)	
<b>Catisto Terreni</b>		Provincia di BELLUNO	
Area di enti urbani e promiscui		Foglio: 21 Particella: 135	
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO	
N.	Foglio	Superficie m <sup>2</sup>	Destuz.
1	21	01 30	
	135		
		ENTE	
		URBANO	
DATI DERIVANTI DA		DATI DERIVANTI DA	
			Impianto meccanografico del 10/06/1975

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di BELLUNO      Richiedente: ROMANO LORENA

**ALLEGATO 3 : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



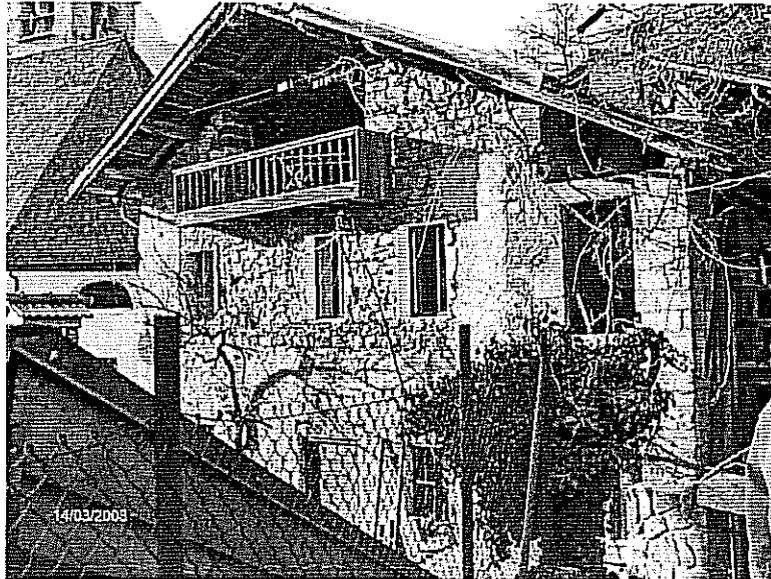


FOTO N. 1 - LATO SUD



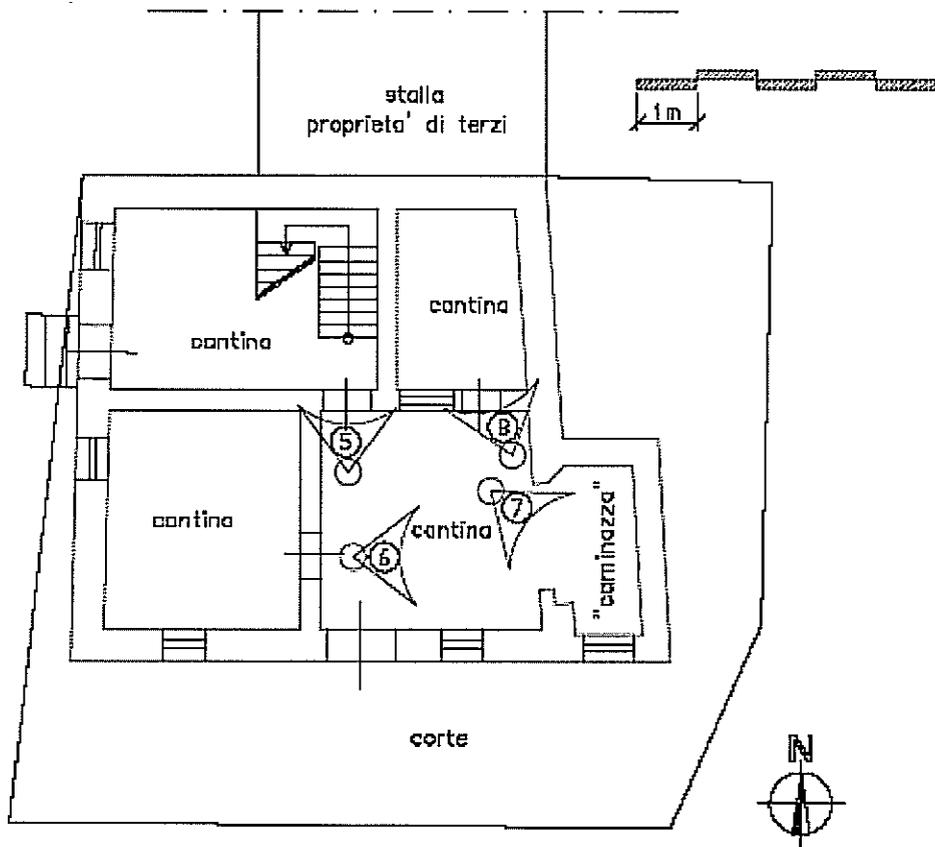
FOTO N. 2 - LATO SUD-OVEST



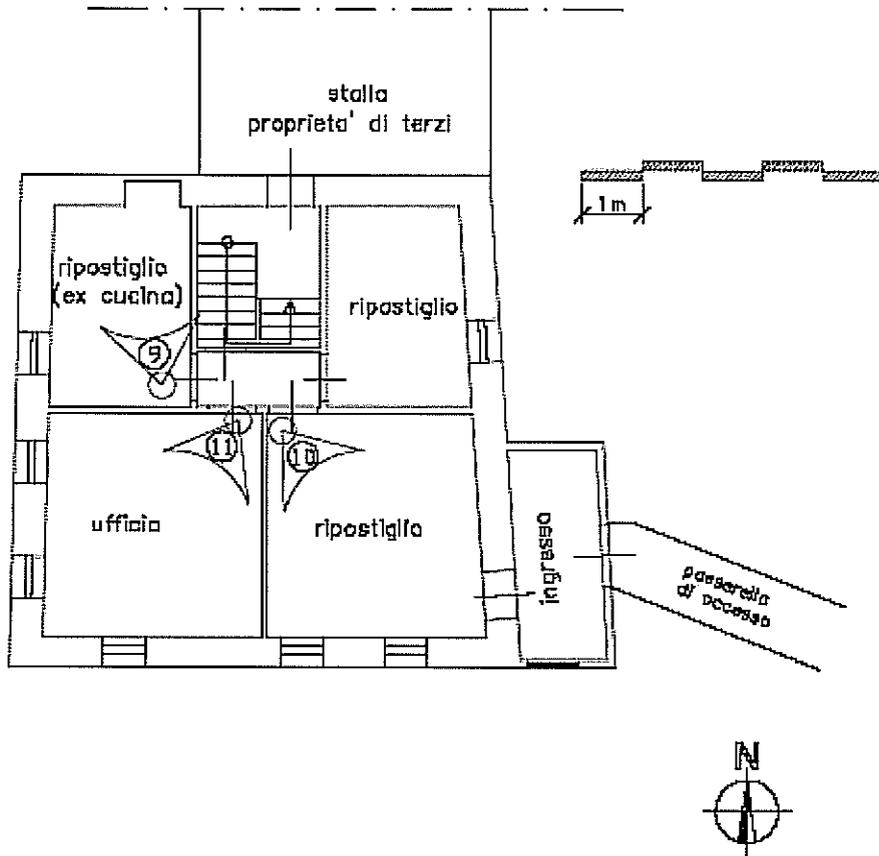
FOTO N. 3 – LATO OVEST



FOTO N. 4 – LATO EST



PIANTA PIANO TERRA  
CONI VISUALI



PIANTA PIANO PRIMO  
CONI VISUALI

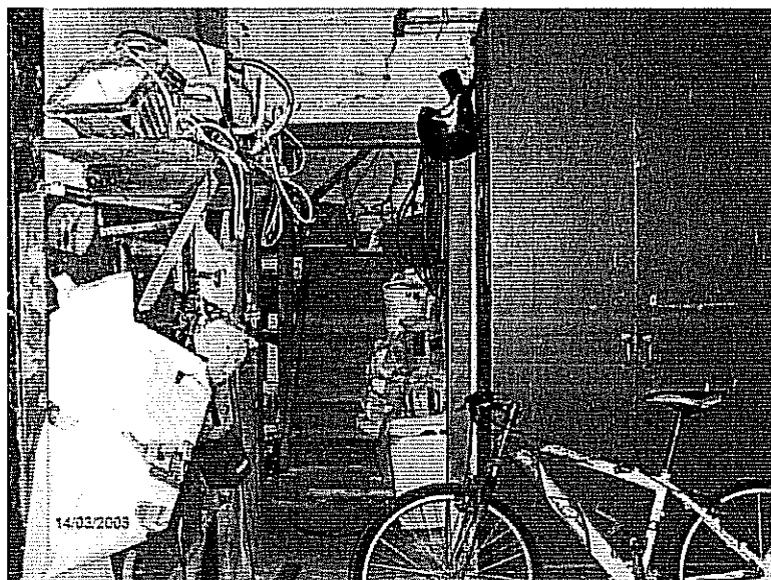


FOTO N. 5 – PIANO TERRA

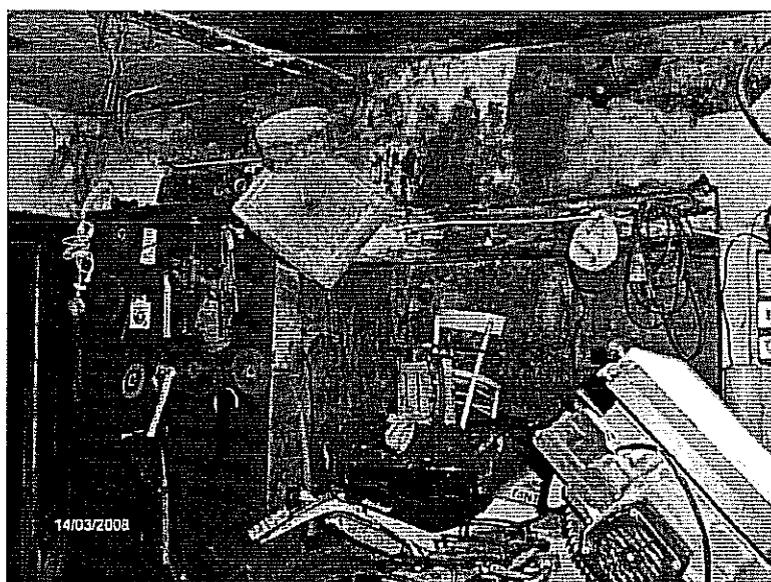


FOTO N. 6 – PIANO TERRA

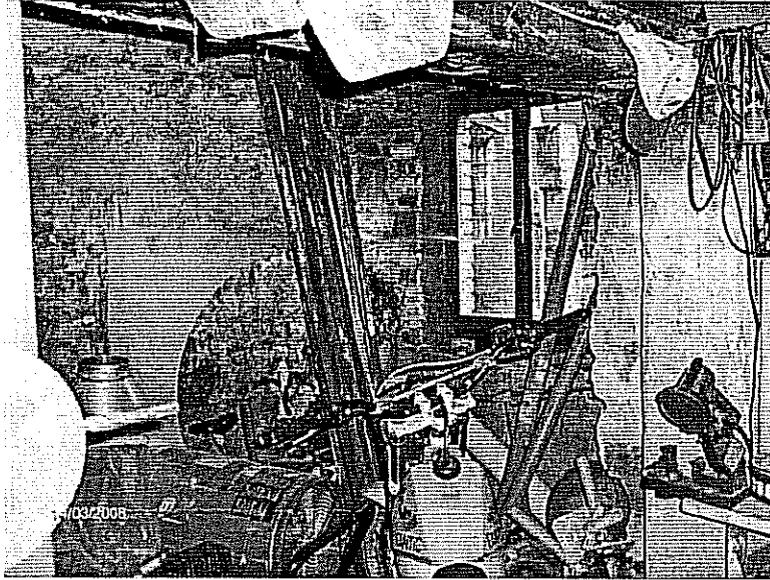


FOTO N. 7 – PIANO TERRA

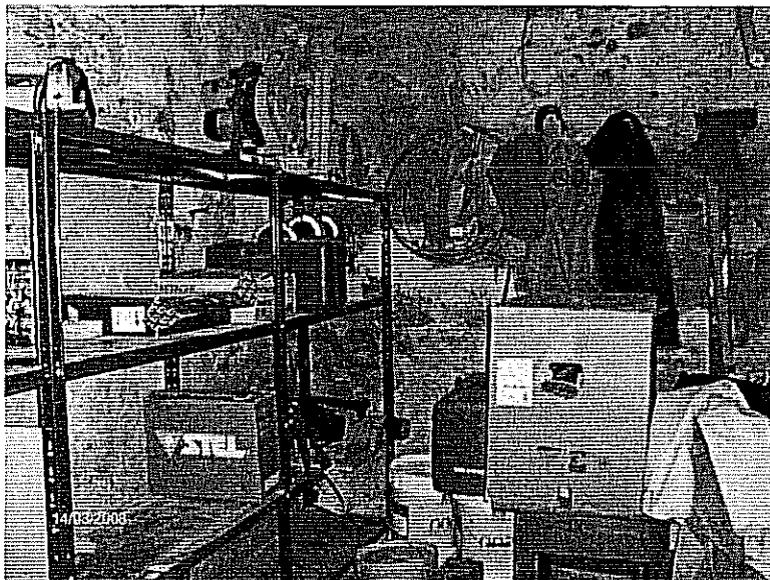


FOTO N. 8 – PIANO TERRA



FOTO N. 9 – PIANO PRIMO

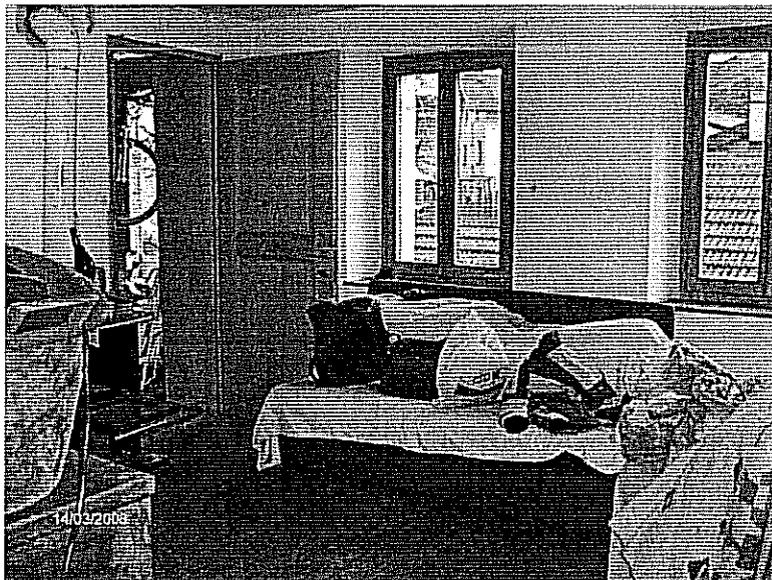


FOTO N. 10 – PIANO PRIMO

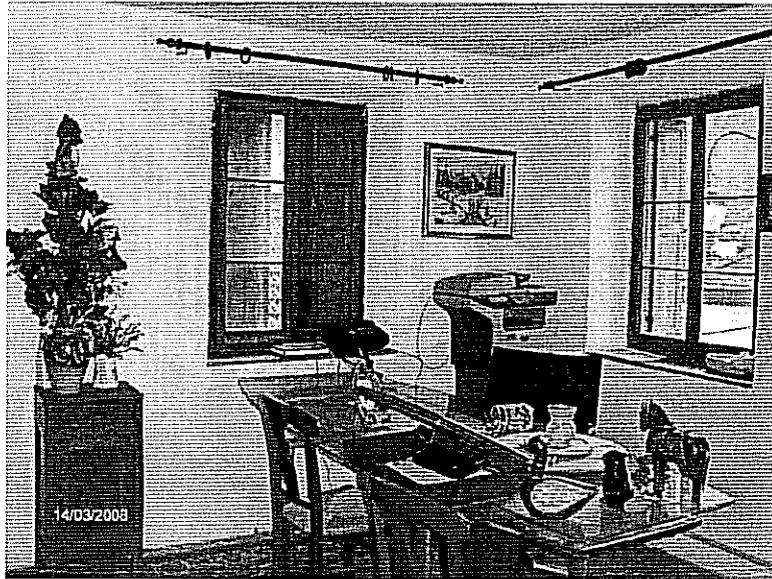


FOTO N. 11 – PIANO PRIMO

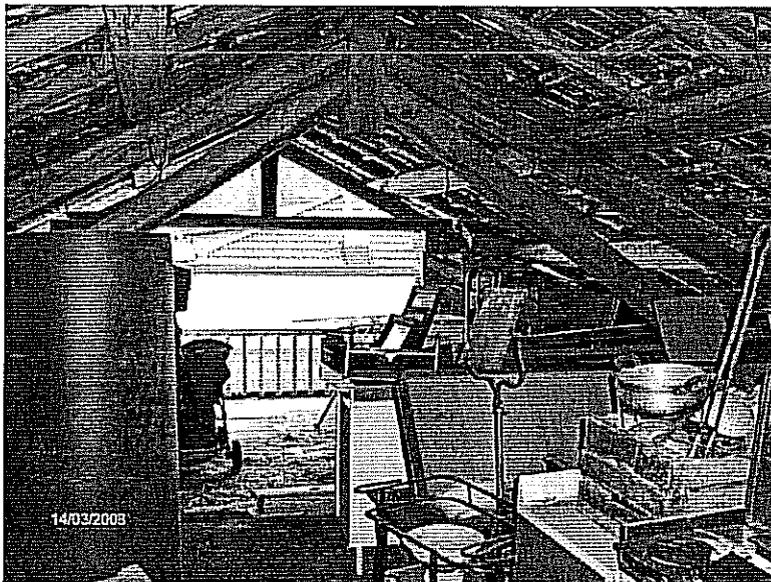
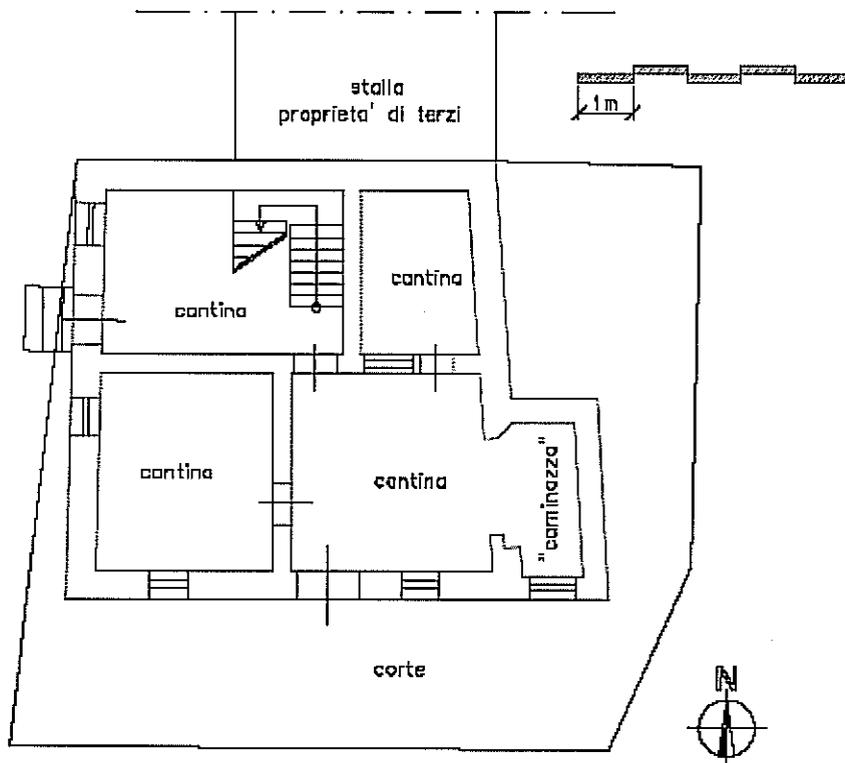


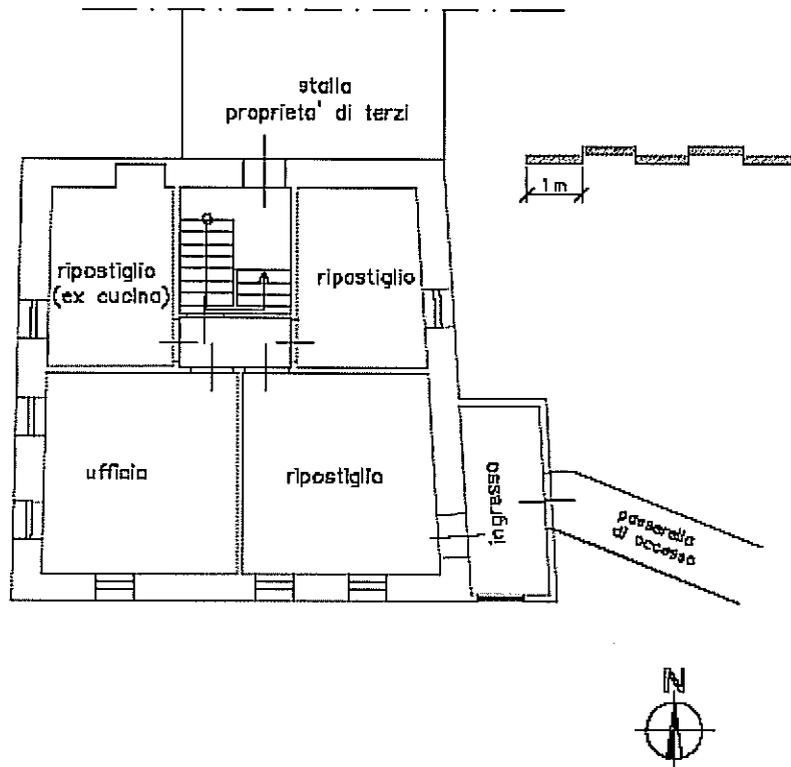
FOTO N. 12 – PIANO SECONDO (SOFFITTA)

**ALLEGATO 4 : PLANIMETRIE RILEVATE**



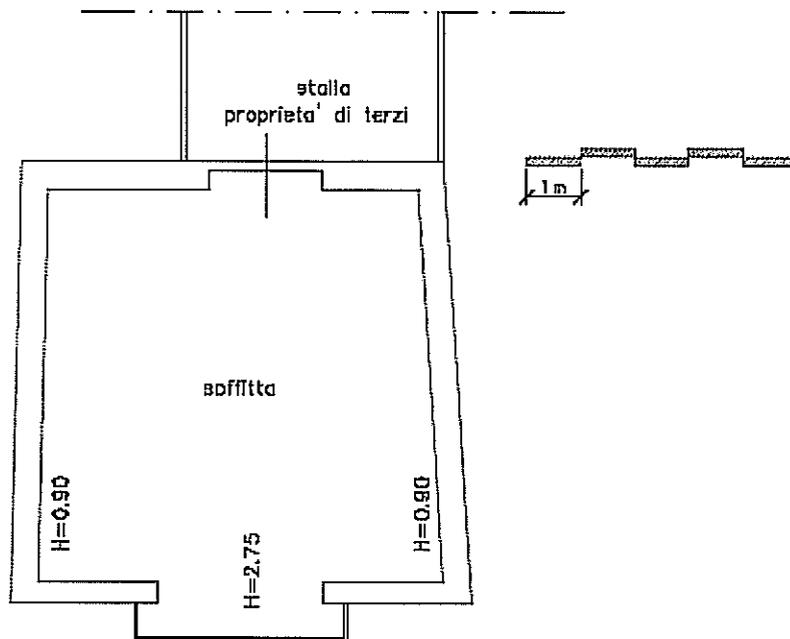
PIANTA PIANO TERRA

H= 2.50 m  
mq. lordi = 73



PIANTA PIANO PRIMO

H= 2.40 m  
mq. lordi = 73



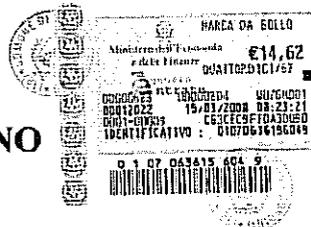
PIANTA PIANO SECONDO (soffitta)

$H= 0.90-2.75\text{ m}$   
mq. lordi = 67

**ALLEGATO 5 : CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**



**COMUNE DI TAIBON AGORDINO**  
PROVINCIA DI BELLUNO  
Ufficio Tecnico



Prot. Nr. 002855 in data 11 APR 2008  
Rif. Ns. Prot. 2133/2008

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**L'ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO**

**VISTO** il vigente strumento urbanistico e relativo regolamento edilizio approvati con D.G.R. nr. 604 del 07.02.1989, aggiornato con modifiche con D.G.R. nr. 2206 del 18.05.1994 e con D.G.R. nr. 130 del 21.01.1997 e con D.G.R. nr. 3216 del 16.11.2001;

**VISTA** la variante al vigente strumento urbanistico adottata con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 08 in data 27.04.2004;

**VISTA** la domanda presentata dal Geom. Romano Lorena in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Belluno, in data 17 Marzo 2008;

**VISTI** il 2°, 3° e 4° comma dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 nr. 380,

**CERTIFICA**

che i terreni così censiti al N.C.T. di questo Comune sono così classificati dal vigente strumento urbanistico:

<b>Fg.</b>	<b>Mn.</b>	<b>dest. PRG VIGENTE</b>
21	135	Zona AB 55 – Fabbricato classificato A2 ricompreso nella zona soggetta a strumento urbanistico attuativo obbligatorio.
38	92	Zona AB 44 – Edificio classificato A2

Il presente si rilascia in carta legale per gli effetti dell'art. 18 della Legge 28.02.1985 nr. 47 ad uso contratto.

Dirett. Segreteria  
Riscossi € 15,00

Piazzale IV Novembre 1  
32027 TAIBON AGORDINO



IL TECNICO COMUNALE  
COLLAZZUOL p.c. Fulvio

TEL: 0437/660419  
FAX: 0437/661002

C.F. 80002540252  
P.IVA 00593840253

**ALLEGATO 6 : SCHEDE TECNICHE**

## SCHEDA TECNICA 1

### TRIBUNALE DI BELLUNO

Esecuzione Immobiliare:	n.75/07
Promossa da:	CONT MARIO
Contro:	[REDACTED]
Giudice esecutante	DOTT. CARLO SCIAVICCO
Consulente nominato:	GEOM. LORENA ROMANO

### CATASTO

Provincia di:	BELLUNO
Comune di:	TAIBON AGORDINO
Località:	TAIBON AGORDINO
Via	Vicolo dell'Angelo n. 4
Tipologia:	Fabbricato di civile abitazione
Superficie lorda:	213,00 mq
Stato di conservazione:	Vetusto – da ristrutturare. Impianti tecnologici incompleti e non a norma
Stato Urbanistico:	Documentazione inesistente
Abusi edilizi :	Nessuna pratica inoltrata al Comune, presenza di modesto ampliamento
Condoni :	Nessuna pratica
Pertinenze comuni	Nessuno
Posti auto:	Nessuno
Riscaldamento	No
Affittanze	Libero

### DATI CATASTALI

Ditta proprietaria:	[REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED]
	[REDACTED]

### CATASTO TERRENI

Foglio:	21
Particella:	135
Categoria	Ente urbano
Sperficie	mq 130

## CATASTO FABBRICATI

Foglio:	21
Particella:	135
Piani	Terra, primo e soffitta
Categoria catastale	A/5 rendita € 34,86
Confini :	Nord con fabbricato censito al mappale n 134 Est con mappali censiti al n. 264 e 265 Sud con mappale censito ai n. 146 Ovest con strada pubblica
Servitù :	Non presenti
Valore di stima :	€ 135.000,00 (fabbricato e corte)

## ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare sono state riscontrate le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

- ISCRIZIONE n. R.G. 12630 R.P. 2778 in data 04.09.2006. Ipoteca legale per la somma di euro 39.271,68 (capitale euro 19.635,84) a favore di Uniriscossioni s.p.a. Torino (colpisce anche altri immobili)
- DECRETO INGIUNTIVO iscritto in data 03.05.2007 R.G. 6508 R.P. 1288 Per la somma di euro 20.000,00 (capitale euro 19.157,41) a favore di Lena Stefano & C. snc con sede a Taibon Agordino (BL) (colpisce anche altri immobili)
- ISCRIZIONE n. R.G. 7306 R.P. 1452 in data 19.05.2007. Ipoteca legale per la somma di euro 40.125,44 (capitale euro 20.062,72) a favore di Riscossione Uno S.p.a. Torino (colpisce anche altri immobili)

## TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- PIGNORAMENTO Uff. Giud. Belluno in data 14.05.2007 Rep. N. 175 trascritto il 13.06.2007 R.G. 8538 R.P. 5795 a favore di Lena Stefano & C. snc con sede a Taibon Agordino (BL)
- PIGNORAMENTO Uff. Giud. Belluno in data 02.07.2007 Rep. N. 22202 trascritto il 06.07.2007 R.G. 9886/6542 a favore della ditta Cont Mario con sede ad Agordo (BL).

## SCHEDA TECNICA 2

### TRIBUNALE DI BELLUNO

Esecuzione Immobiliare:	n.75/07
Promossa da:	CONT MARIO
Contro:	[REDACTED]
Giudice esecutante	DOTT. CARLO SCIavicco
Consulente nominato:	GEOM. LORENA ROMANO

### CATASTO

Provincia di:	BELLUNO
Comune di:	TAIBON AGORDINO
Località:	TAIBON AGORDINO
Via	Vicolo dell'Angelo n. 4
Tipologia:	Fabbricato di civile abitazione
Superficie lorda:	213,00 mq
Stato di conservazione:	Vetusto - da ristrutturare. Impianti tecnologici incompleti e non a norma.
Stato Urbanistico:	Documentazione inesistente
Abusi edilizi :	Nessuna pratica inoltrata al Comune, presenza di modesto ampliamento
Condoni :	Nessuna pratica
Pertinenze comuni	Nessuno
Posti auto:	Nessuno
Riscaldamento	No
Affittanze	Libero
Valore stimato :	€ 135.000,00 (fabbricato e corte)



FOTO LATO SUD

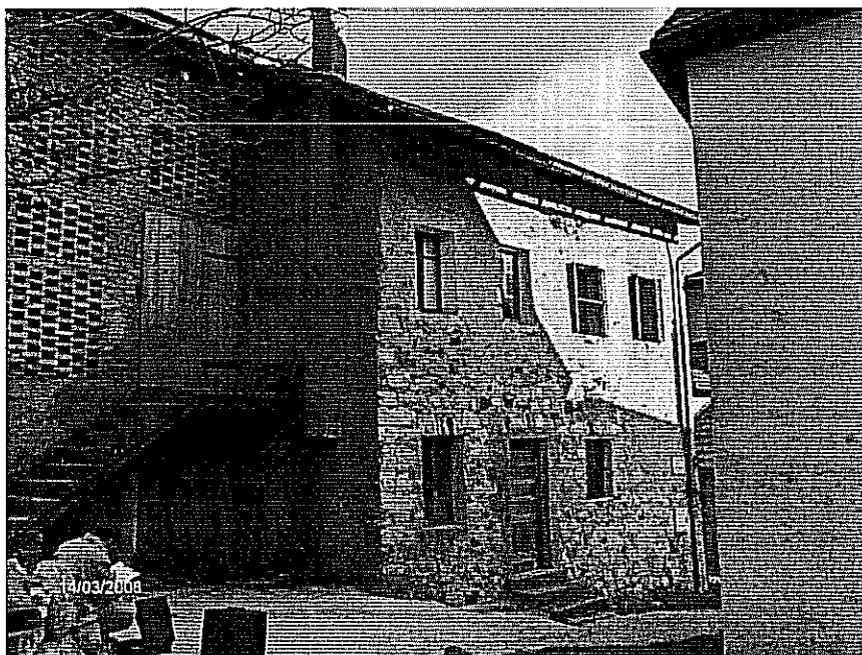


FOTO LATO OVEST

### **SCHEDA TECNICA 3**

#### **TRIBUNALE DI BELLUNO**

Esecuzione Immobiliare:	n.75/07
Promossa da:	CONT MARIO
Contro:	[REDACTED]
Giudice esecutante	DOTT. CARLO SCIAVICCO
Consulente nominato:	GEOM. LORENA ROMANO

#### **CATASTO**

Provincia di:	BELLUNO
Comune di:	TAIBON AGORDINO
Località:	TAIBON AGORDINO
Via	Vicolo dell'Angelo n. 4
Tipologia:	Fabbricato di civile abitazione
Superficie lorda:	213,00 mq
Stato di conservazione:	Vetusto – da ristrutturare. Impianti tecnologici incompleti e non a norma.
Stato Urbanistico:	Documentazione inesistente
Abusi edilizi :	Nessuna pratica inoltrata al Comune, presenza di modesto ampliamento
Condoni :	Nessuna pratica
Pertinenze comuni	Nessuno
Posti auto:	Nessuno
Riscaldamento	No
Affittanze	Libero
Valore stimato :	€ 135.000,00 (fabbricato e corte)
Vincolo di natura condominiale:	Nessuno

#### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Da accertamenti eseguiti presso l'Agencia del Territorio di Pubblicità Immobiliare sono state riscontrate le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

- ISCRIZIONE n. R.G. 12630 R.P. 2778 in data 04.09.2006. Ipoteca legale per la somma di euro 39.271,68 (capitale euro 19.635,84) a favore di Uniriscossioni s.p.a. Torino (colpisce anche altri immobili)
- DECRETO INGIUNTIVO iscritto in data 03.05.2007 R.G. 6508 R.P. 1288 Per la somma di euro 20.000,00 (capitale euro 19.157,41) a favore di Lena Stefano & C. snc

con sede a Taibon Agordino (BL) (colpisce anche altri immobili)

- ISCRIZIONE n. R.G. 7306 R.P. 1452 in data 19.05.2007. Ipoteca legale per la somma di euro 40.125,44 (capitale euro 20.062,72) a favore di Riscossione Uno S.p.a. Torino (colpisce anche altri immobili)

#### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- PIGNORAMENTO Uff. Giud. Belluno in data 14.05.2007 Rep. N. 175 trascritto il 13.06.2007 R.G. 8538 R.P. 5795 a favore di Lena Stefano & C. snc con sede a Taibon Agordino (BL)
- PIGNORAMENTO Uff. Giud. Belluno in data 02.07.2007 Rep. N. 22202 trascritto il 06.07.2007 R.G. 9886/6542 a favore della ditta Cont Mario con sede ad Agordo (BL).

## **IMMOBILE "B"**

La sottoscritta C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali affidategli il giorno 27 marzo 2008 recandosi in loco e coadiuvata dal p.e. Antonio Pellegrinet.

### **Quesito:**

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

L'immobile oggetto di perizia e sottoposto Ad esecuzione immobiliare è catastalmente identificato nel seguente modo:

#### COMUNE DI TAIBON AGORDINO – CATASTO TERRENI

- Foglio. n. 38;
- Mappale n. 92;
- Qualità: FR;
- Superficie mq 87;

#### COMUNE DI TAIBON AGORDINO – CATASTO FABBRICATI

- Foglio. n. 38;
- Mappale n. 92;
- Categoria A/4;
- Classe 1°;
- Consistenza vani 5,5;
- Rendita catastale € 136,34

L'immobile di cui trattasi è sito in Via dei Gostin ai civici n. 7 e n. 9, nel Comune di Taibon Agordino.

La sottoscritta nominata ai fini della valutazione ha eseguito, quale prima sessione di lavoro, gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, con la richiesta di eventuali planimetrie depositate, nonché per eseguire la visura inerente al relativo classamento.

Il predetto immobile al catasto terreni è intestato alla seguente ditta:

[redacted] nata a [redacted] - proprietà 3/9;

c.f. [redacted]

[redacted] nata a [redacted] - proprietà 2/9;

c.f. [redacted]

[redacted] nato a [redacted] - proprietà 2/9;

c.f. [redacted]

[redacted] nato a [redacted] - proprietà 2/9;

c.f. [redacted]

[redacted] nato a [redacted] - proprietà 2/27;

c.f. [redacted]

[redacted] nato ad [redacted] - proprietà 2/27;

c.f. [redacted]

Il soggetto è proprietario per la quota di 2/27 del predetto immobile in virtù dei titoli di cui si approfondirà in seguito.

Il medesimo immobile al catasto fabbricati è intestato alla seguente ditta:

[redacted] nata a [redacted] - proprietà 334/1000;

c.f. [redacted]

[redacted] nata a [redacted] - proprietà 222/1000;

c.f. [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà 222/1000;

c.f. [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà 74/1000;

c.f. [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà 74/1000;

c.f. [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà 74/1000;

c.f. [REDACTED]

Il soggetto è proprietario per la quota di 74/1000 del predetto immobile in virtù dei titoli di cui si approfondirà in seguito.

L'immobile confina con i seguenti beni immobili:

- a Nord con mappale censito al n. 94 e con strada pubblica;
- a Est con mappale censito al n. 93 e mappale censito al n. 91;
- a Sud con mappale censito al n. 91;
- a Ovest con mappale censito al n. 91.

#### **PROVENIENZA DEI BENI NEL VENTENNIO:**

L'immobile ha le seguenti provenienze:

- La provenienza della proprietà dell'immobile a favore di [REDACTED] (nato [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] è antecedente il 1957.
- A seguito della successione di [REDACTED] apertasi il 09.05.1989, (denuncia n. 6 Vol. 757 registrata a Belluno) l'eredità si devolveva per legge al coniuge [REDACTED]
- Le quote assegnate sono:

- [REDACTED] 1/3;
- [REDACTED] 2/3.
- A seguito della successione di [REDACTED] apertasi il 03.04.1994, (denuncia n. 96 Vol. 827 registrata a Belluno) l'eredità per legge si devolveva al coniuge [REDACTED] e ai figli [REDACTED]
- Le quote di [REDACTED] venivano quindi assegnate:
  - [REDACTED] 1/3 della quota 2/3;
  - [REDACTED] 2/3 della quota 2/3 (1/3 a ciascun fratello).

Pertanto le quote riportate nell'intestazione catastale dei terreni è corretta, mentre quella del catasto fabbricati, considerando l'arrotondamento ai millesimi, si può ritenere valida.

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di una vecchia costruzione di tipologia tipica montana.

L'edificio è formato da un corpo principale di quattro piani e da un corpo secondario dislocato su due piani al lato nord.

Per accedere agli ingressi del fabbricato in parola attualmente si attraversa una porzione del mappale n. 91, di proprietà della stessa ditta.

L'unità immobiliare di cui trattasi si sviluppa come segue:

- Al piano terra, verso ovest, la porta d'ingresso accede ad una cantina da cui si entra in altri tre vani. Tutti i locali al momento sono adibiti a cantine. I pavimenti sono parte in battuto di cemento e parte in terra battuta. Le pareti sono intonacate. Le porte interne sono vetuste e i serramenti sono di tipo semplice a vetro singolo e privi di oscuramento.
- Verso il lato nord-est c'è un locale, da cui si accede dall'esterno dell'immobile, destinato a pozzo di raccolta per il bagno sovrastante (si presume che ora sia in disuso dato che il fabbricato è allacciato alla fognatura pubblica. Non c'è stata la possibilità di accedere a questo locale). Inoltre sul lato sud-est è stato realizzato un sottoscala.

- Al piano primo si giunge tramite una scala esterna in piastrelle di ceramica ubicata sul lato sud - ovest del fabbricato. L'ingresso al piano è a lato sud dell'edificio. Trovano luogo due stanze, il bagno e la cucina. L'ingresso all'abitazione avviene tramite una bussola in legno ricavata nel soggiorno. Da qui si accede alla cucina che comunica con il bagno. Inoltre dal soggiorno si entra anche nella camera da letto sita verso est. I rivestimenti dei pavimenti del soggiorno e della camera sono in linoleum, mentre quelli della cucina e del bagno sono in piastrelle. Le pareti sono tinteggiate e quelle della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di ml. 1.50. Non esiste impianto di riscaldamento; in cucina c'è una stufa a legna e in soggiorno una stufa alimentata a kerosene. L'acqua calda viene fornita da uno scaldabagno a legna collocato in bagno. I serramenti sono di tipo semplice a doppio vetro e le aperture sono fornite di oscuri in legno di recente realizzazione.
- Al piano secondo si giunge tramite una scala in legno esterna ubicata sul lato sud del fabbricato che inizia in prossimità dell'ingresso del piano primo. Questo piano consta di due camere da letto comunicanti tra loro. Attualmente sono destinate a ripostiglio. I pavimenti sono in tavole di legno e le pareti intonacate e tinteggiate. Presentano tracce di muffa e lievi fessurazioni dell'intonaco. I serramenti sono di tipo semplice a doppio vetro e le aperture sono fornite di oscuri in legno di recente realizzazione. Non esiste impianto di riscaldamento centralizzato e nemmeno altro tipo di riscaldamento.
- Verso il lato sud, est ed ovest c'è un ballatoio in legno; sull'angolo nord -est del detto ballatoio è stato ricavato un w.c. a caduta, da tempo in disuso.
- Al piano sottotetto si giunge dal ballatoio del piano primo tramite una scala in legno a pioli amovibile. L'intero piano è adibito a soffitta e verso il lato sud ha un ballatoio in legno.
- Il terreno di pertinenza dell'edificio è prativo e di piccole dimensioni. Non c'è la possibilità di realizzare un garage considerati i vincoli della distanza dai fabbricati e dai confini. E' possibile ricavare un posto auto scoperto sulla corte di proprietà, usufruendo

però del transito su di una porzione del terreno di cui ala mappale n. 91 di proprietà della stessa ditta..

Per l'epoca di realizzazione le finiture sono di media fattura, tenendo presente che è un vecchio fabbricato. La struttura portante è costituita da murature in sassi e mattoni con solai in legno, il tetto presenta orditura lignea principale e secondaria, priva di tavolato e isolamento, e manto di copertura in tegole.

L' impianto elettrico non è a norma. Non esiste impianto di riscaldamento e il fabbricato è allacciato all'acquedotto e presumibilmente alla fognatura pubblica

Nel complesso l'immobile si presenta in mediocre stato conservativo. Il piano primo, porzione effettivamente utilizzata dalla comproprietaria Signora XXXXXXXXXX sembra essere l'unica parte di fabbricato opportunamente mantenuta. Gli altri piani sembrano non essere stati adeguatamente e costantemente oggetto di manutenzione.

Esternamente l'immobile si presenta in discreto stato conservativo.

## **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare sono state riscontrate le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

- ISCRIZIONE n. R.G. 12630 R.P. 2778 in data 04.09.2006.
- Ipoteca legale per la somma di euro 39.271,68 (capitale euro 19.635,84) a favore di Uniriscossioni s.p.a. Torino (colpisce anche altri immobili)
- DECRETO INGIUNTIVO iscritto in data 03.05.2007 R.G. 6508 R.P. 1288
- per la somma di euro 20.000,00 (capitale euro 19.157,41) a favore di Lena Stefano & C. snc con sede a Taibon Agordino (BL) (colpisce anche altri immobili)
- ISCRIZIONE n. R.G. 7306 R.P. 1452 in data 19.05.2007.
- Ipoteca legale per la somma di euro 40.125,44 (capitale euro 20.062,72) a favore di

Riscossione Uno S.p.a. Torino (colpisce anche altri immobili)

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- PIGNORAMENTO Uff. Giud. Belluno in data 14.05.2007 Rep. N. 175 trascritto il 13.06.2007 R.G. 8538 R.P. 5795 a favore di Lena Stefano & C. snc con sede a Taibon Agordino (BL)
- PIGNORAMENTO Uff. Giud. Belluno in data 02.07.2007 Rep. N. 22202 trascritto il 06.07.2007 R.G. 9886/6542 a favore della ditta Cont Mario nato ad Agordo (BL) il 09.06.1950.

### **VINCOLI**

Da accertamenti eseguiti dal CTU, in considerazione dello stato dei luoghi al momento non esistono vincoli od oneri di natura condominiale anche se l'intero stabile è abitato da una dei proprietari e in modo specifico dalla Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] che ha la proprietà di 3/9: Non esiste un contratto di affitto e nemmeno di comodato gratuito. La signora [REDACTED] occupa da memore tempo lo stabile e i comproprietari ne sono a conoscenza.

Essendo la zona classificata dal vigente P.R.G. come zona "AB residenziale" ed il fabbricato classificato come "A2", un eventuale intervento di ristrutturazione sarà soggetto a restauro conservativo (allegato il certificato di destinazione urbanistica).

### **Quesito:**

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

Da un accertamento eseguito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Taibon Agordino, la sottoscritta ha rilevato che non esistono pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico; inoltre non esistono procedure amministrative a sanatoria.

Posteriormente alla data di costruzione è stato eseguito un intervento di ampliamento sul lato nord – est, ricavando quindi un bagno e sottostante pozzo di raccolta.

**Quesito:**

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

A seguito di accertamento eseguito presso l' Agenzia del Territorio di Belluno risulta depositata una planimetria catastale comprendente il piano terra, il piano primo ed il piano secondo. Il piano sottotetto non risulta accatastato. Al piano secondo non è raffigurato il w.c. Per cui l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati ma carente della rappresentazione grafica completa.

(si allega planimetria del rilievo eseguito sul luogo e planimetria catastale).

Si precisa che con l'atto di aggiornamento grafico (denominato "tipo mappale") presentato il 18.09.93 prot. 93464, il perimetro del fabbricato sulla mappa catastale è stato modificato adeguandolo allo stato dei luoghi, con l'inserimento dell'ampliamento a nord-est del fabbricato principale (trattasi del bagno con sottostante pozzo di raccolta) e la demolizione di una porzione di edificio al lato est. Attualmente l'Agenzia del Territorio non ha provveduto alla trattazione del detto atto di aggiornamento.

Al fine di regolarizzare tale discrasia, sarà sufficiente presentare all'Ufficio un'istanza in carta semplice. L'importo peritale presunto per tale mansione ammonta ad euro 50,00 (euro cinquanta) comprensivo di contributo integrativo ed IVA.

**Quesito:**

- *qualora rilevi variazione volturali, o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale;*

A tutt'oggi l'intestazione catastale risulta esatta come già precedentemente esposto.

**Quesito:**

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

Si precisa che il manufatto in oggetto è di proprietà indivisa e che l'immobile, per la sua conformazione e dimensione risulta indivisibile. Si configura dislocato su quattro piani con accessi indipendenti ma anche effettuando dei lavori di ristrutturazione globale sarebbe possibile ricavare una sola unità immobiliare. Attualmente il regolamento edilizio comunale autorizza la metratura minima di mq. 65 per unità abitativa. Le superfici lorde del piano terra e del piano primo sono di mq. 53 ciascuna, mentre del piano secondo e del sottotetto di mq. 37 ciascuna. Il piano sottotetto risulta non abitabile in quanto ha altezze esigue.

Oltre le problematiche urbanistiche e la ridotta quota di proprietà attribuita all'esecutato risulta alquanto difficile effettuare una divisione dell'immobile.

Determinato che il valore di stima dell'unità immobiliare ammonta ad euro 140.000,00 (euro centoquarantamila), il valore della quota di [redacted] pari a 2/27, oggetto di esecuzione immobiliare è pari ad euro 10.370,37 (vedere specifica a pagina 55).

Di conseguenza il valore delle rispettive quote di spettanza degli altri comproprietari risulta:

[redacted]	prop. 3/9	euro 46.666,66
[redacted]	prop. 2/9	euro 31.111,12
[redacted]	prop. 2/9	euro 31.111,12
[redacted]	prop. 2/27	euro 10.370,37
[redacted]	prop. 2/27	euro 10.370,37

**Quesito:**

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

Attualmente l'immobile in oggetto, di proprietà per la quota di 2/27 del [REDACTED]

[REDACTED] è occupato da una dei proprietari e in modo specifico dalla Signora

[REDACTED] nata a [REDACTED] che ha la proprietà di 3/9:

Non esiste un contratto di affitto e nemmeno di comodato gratuito. La signora [REDACTED]

occupava da memore tempo lo stabile e i comproprietari ne sono a conoscenza. Non viene applicato un canone d'affitto. Data la carenza di impianto di riscaldamento centralizzato e la mancanza di acqua calda, se non fornita con uno scaldabagno a legna, vista l'impossibilità di raggiungere le camere al piano secondo se non uscendo all'esterno, il valore locativo attribuibile all'immobile nell'ipotesi venisse affittato in toto potrebbe essere pari ad euro 200,00/250,00.

La località dove è ubicato l'edificio è collocata nel centro abitato cittadino e può essere considerato compreso nel tessuto urbano del Comune.

Il mercato medio immobiliare pone le abitazioni nuove a circa 2.000,00-2.100,00 euro/mq e, considerato il grado di vetustà dell'immobile in oggetto, il mediocre stato conservativo e di manutenzione, le dimensioni non eccessive in termini di superficie, la totale autonomia dell'abitazione, la vicinanza a numerose infrastrutture primarie come banche, negozi,

fermata mezzi pubblici ecc., si può considerare l'immobile appetibile sotto il profilo commerciale, pertanto si ritiene congruo un valore di 1.100,00 euro/mq. per il piano primo. Si reputa necessario precisare che il fabbricato oggetto di pignoramento risulta allo stato dei luoghi facente parte di un unico lotto comprendente il mappale n. 92 (edificio in parola) ed il mappale n. 91 (terreno di proprietà della medesima ditta). Tale affermazione emerge dal fatto che le due particelle sono circondate da un'unica recinzione con un unico accesso e, come in precedenza già accennato, per accedere dalla strada pubblica agli ingressi dello stabile è indispensabile transitare sul mappale n. 91. Va da sé che l'alienazione contestuale di entrambi i mappali porterebbe ad una valutazione maggiore che non la compravendita di ogni singola particella.

La superficie computata al lordo della muratura, sulla base degli elaborati grafici ricavati dal rilievo sul posto, è la seguente:

Piano terra:	mq 53
Piano primo:	mq. 53
Piano secondo:	mq. 37
Piano sottotetto:	mq. 37

**Valore stimato:**

Piano terra:	mq 53 x euro/mq. 600,00	euro 31.800,00
Piano primo:	mq. 53 x euro/mq. 1.100,00	euro 58.300,00
Piano secondo:	mq. 37 x euro/mq. 900,00	euro 33.300,00
Piano sottotetto:	mq. 37x euro/mq. 300,00	euro 11.100,00
Corte esclusiva: a corpo		euro 5.500,00

**VALORE TOTALE**

**EURO 140.00,00**

**(diconsi euro centoquarantamila)**

Considerato che la Signora [redacted] a seguito del decesso del coniuge [redacted] quale ex proprietario dell'immobile, oltre alla legittima quota di proprietà ha acquisito anche il diritto di abitazione vita natural durante. Per cui il valore stimato viene decurtato, in base a quanto dispone il D.M. 07.01.2008 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 11.01.2008 n. 9, della somma di euro 15.750,00. Per cui il valore attuale di mercato è pari ad euro 124.250,00.

In conclusione, determinato che il valore di stima dell'unità immobiliare ammonta ad euro 124.250,00 (euro centoventiquattromiladuecentocinquanta/00), il valore della quota di [redacted] pari a 2/27, oggetto di esecuzione immobiliare è pari ad euro 9.203,70.

Di conseguenza il valore delle rispettive quote di spettanza degli altri comproprietari risulta:

[redacted]	prop. 3/9	euro 41.416,66
[redacted]	prop. 2/9	euro 27.611,12
[redacted]	prop. 2/9	euro 27.611,12
[redacted]	prop. 2/27	euro 9.203,70
[redacted]	prop. 2/27	euro 9.203,70

**Quesito:**

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

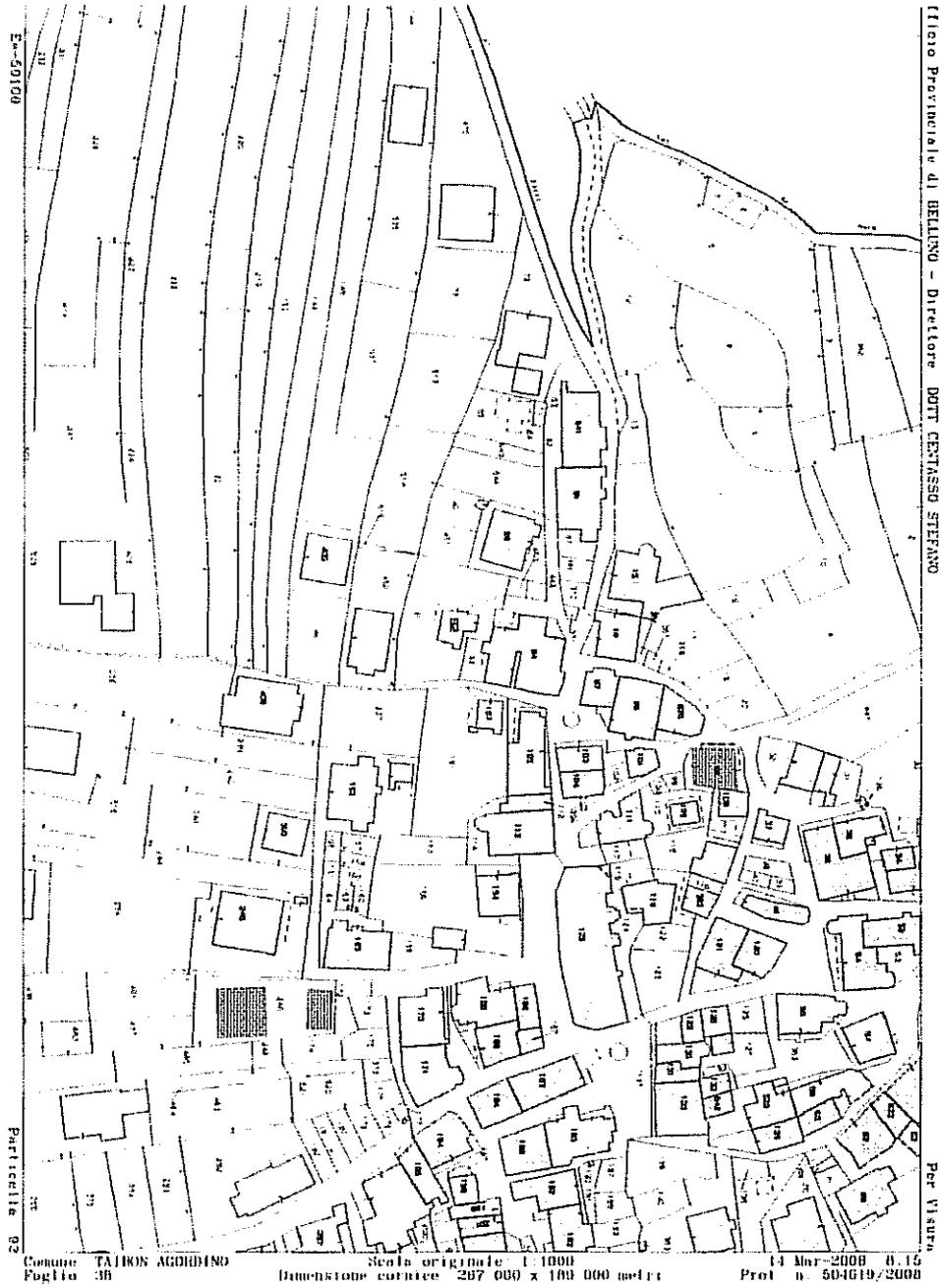
Alla luce di quanto sopra esposto si può affermare che l'immobile oggetto di stima dovrà essere venduto in un unico lotto.

Un tanto esposto ad evasione dell'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito.

Agordo, maggio 2008

Il C.T.U.  
Geom. Lorena Romano

**ALLEGATO N. 1: ESTRATTO DI MAPPA**



ESTRATTO DI MAPPA NON IN SCALA

**ALLEGATO N. 2: VISURE CATASTALI**

Data: 04/05/2008 - Ora: 13.43.24 Visura n.: 514110 Pag.: 1 Fine

**Visura sintetica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2008

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TAIBON AGORDINO ( Codice: L030)
<b>Catnsto Eubbricenti</b>	Provincia di BELLUNO
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 38 Particella: 92

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Consistenza		Superficie Catastrale	Rendita
1		38	92			A/4	1	5,5 vani	Euro 136,34 L. 264,000	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/04/1994 n. 5134. I/1994 in atti dal 18/06/1999

INTESTATI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1							PROPRIETA' 334/1000
2							PROPRIETA' 222/1000
3							PROPRIETA' 222/1000
4							PROPRIETA' 741/1000
5							PROPRIETA' 741/1000
6							PROPRIETA' 741/1000
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/04/1994		Vollura n. 3747-1/1994 in atti dal 18/06/1999		Registrazione: UR Secl: BELLUNO Volume: 827 nr. 96 del 25/08/1994	

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura n.: 781360 Pag: 1 Fine

**Visura sintetica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 12/05/2008

Data: 12/05/2008 - Ore: 18:42:45

<b>Dati della richiedente</b> Comune di TAIBON AGORDINO ( Codice: L030) Provincia di BELLUNO Foglio: 38 Particella: 91		<b>Catasto Terreni</b> Immobile						
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA				
N.	Foglio Particella Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie (mq) base ca	Deduz.	Reddito	Aggravio Euro 1,02 L. 1.984	Impianto meccanografico dal 10/06/1975
1	38 91	-	SEMINATIVO I	03 60				
INTESTATI								
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 3/9			
2	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 2/9			
3	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 2/9			
4	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 2/7			
5	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 2/7			
6	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 2/7			
DATI DERIVANTI DA								
IDENTIFICAZIONE ATTI DI MORTE PER CAUSA DI MORTE del 03/04/1994 n. 4645 2/1994 in atti del 07/08/2001, protocollo n. 866187 Registrazione: UR Sede: BELLUNO Volume: IE17 n. 96 del 25/08/1984 SUCCESSIONE								

Rilasciato da: Servizio Telematico

**ALLEGATO N. 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

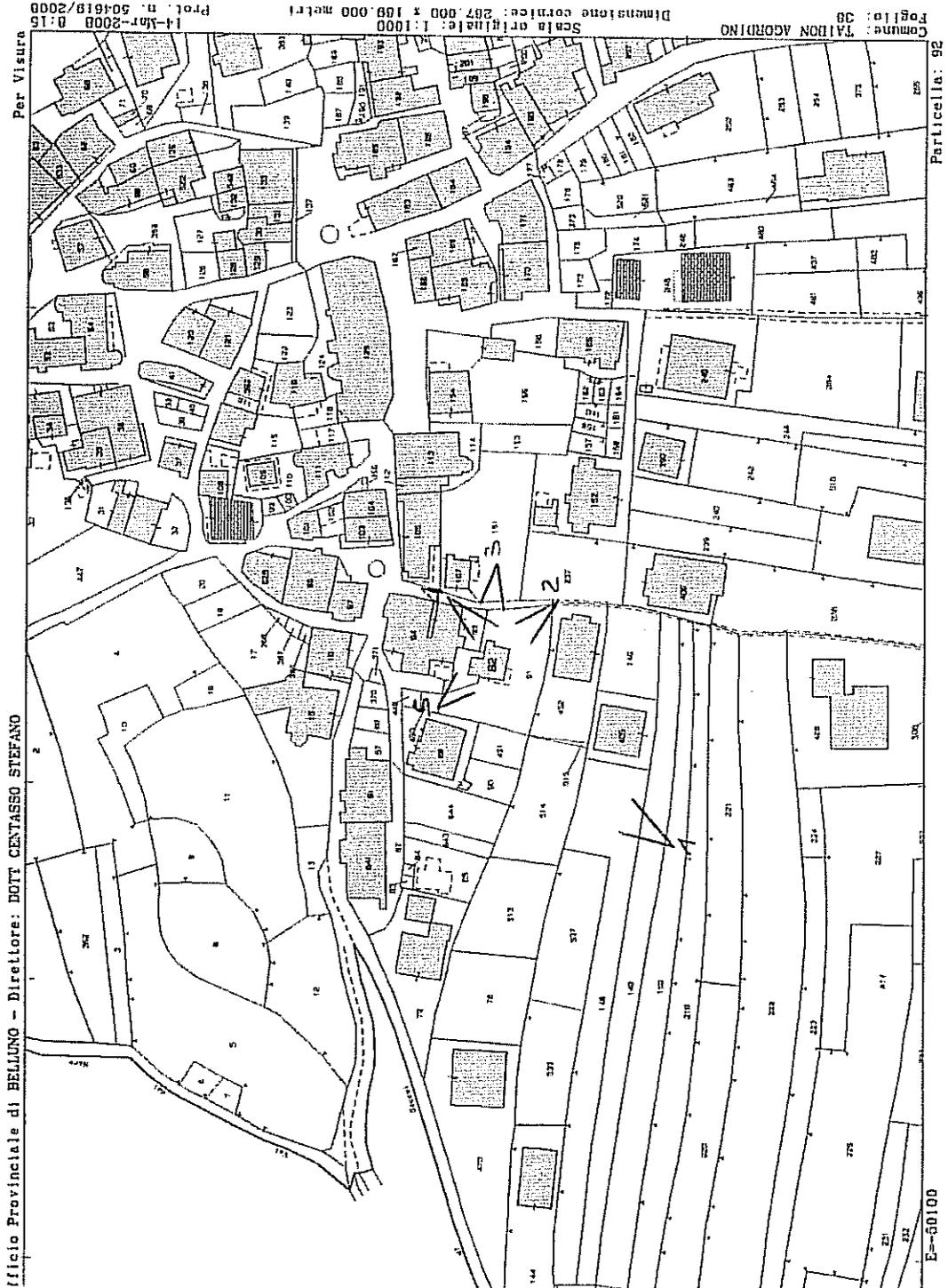




FOTO N. 1 – PANORAMICA



FOTO N. 2 – LATO SUD-EST



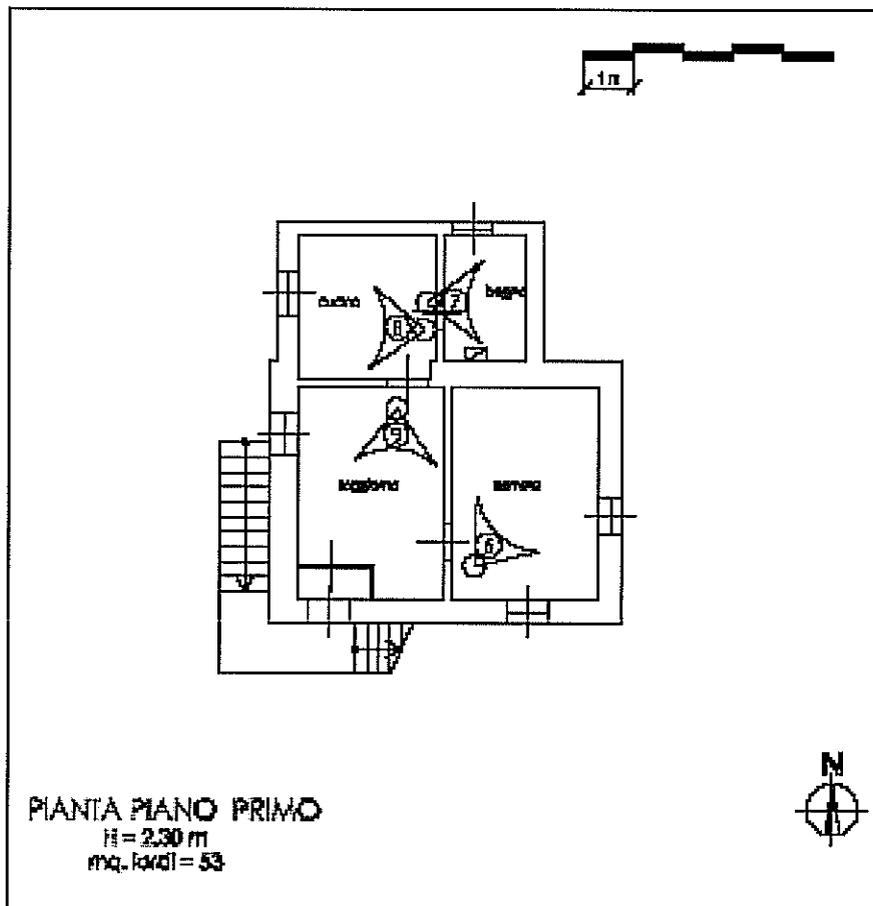
FOTO N. 3 - EST

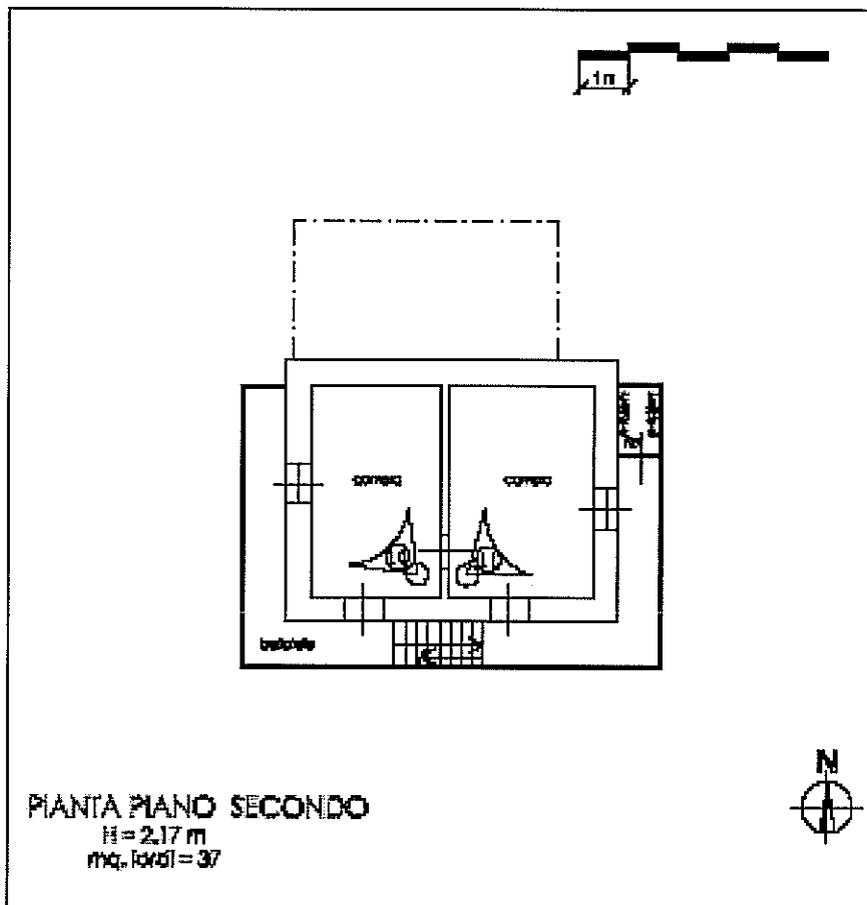


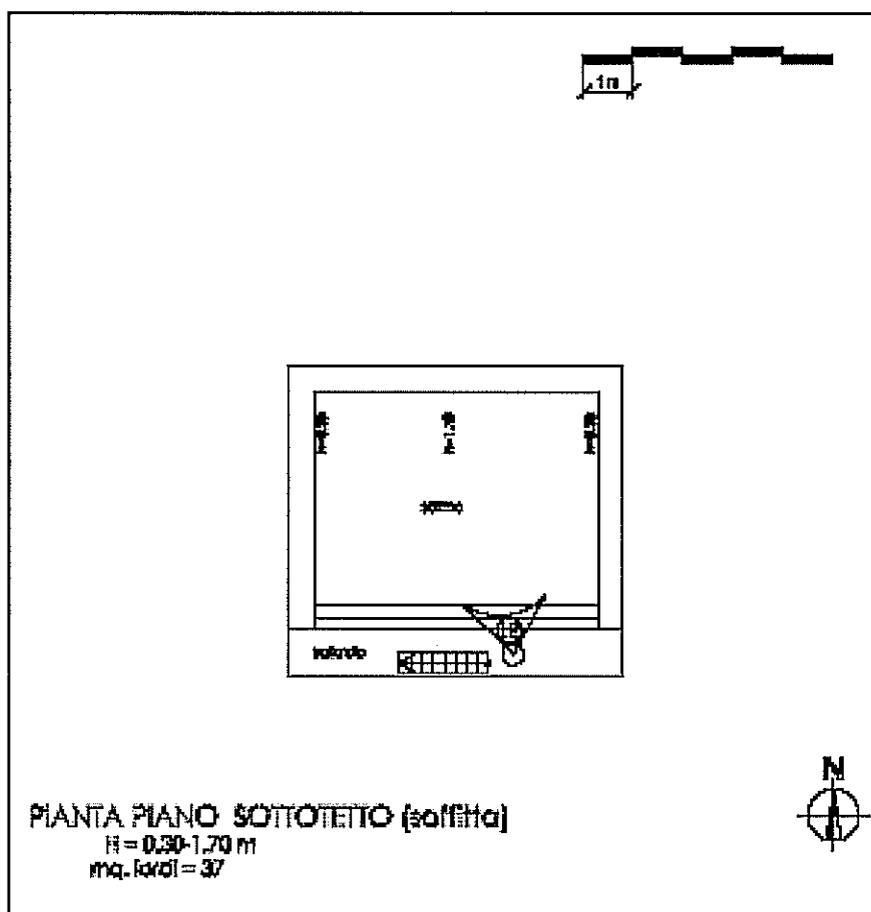
FOTO N. 4 - LATO NORD-EST



**FOTO N. 5 – LATO NORD-OVEST**







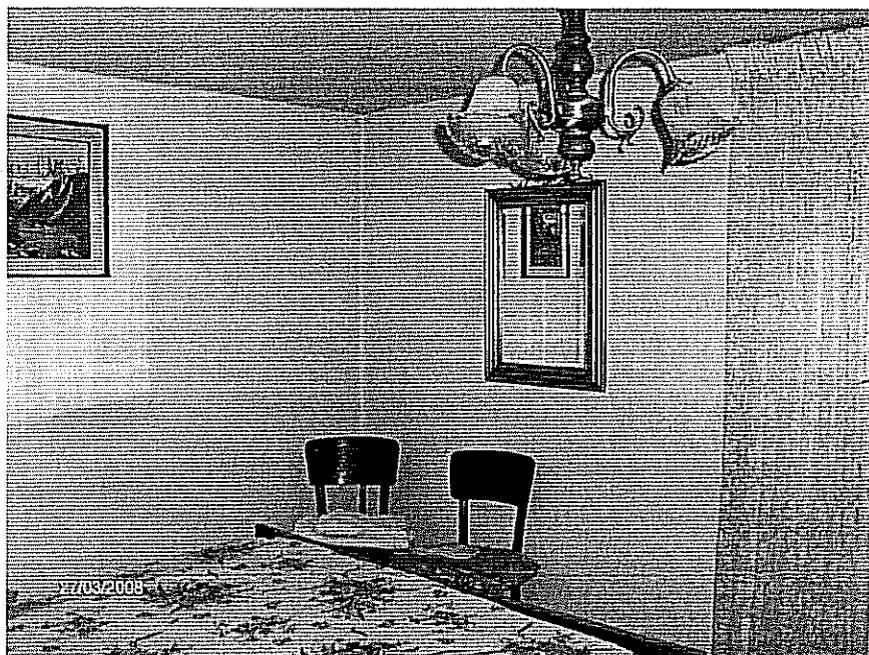


FOTO N. 6 – PIANO PRIMO

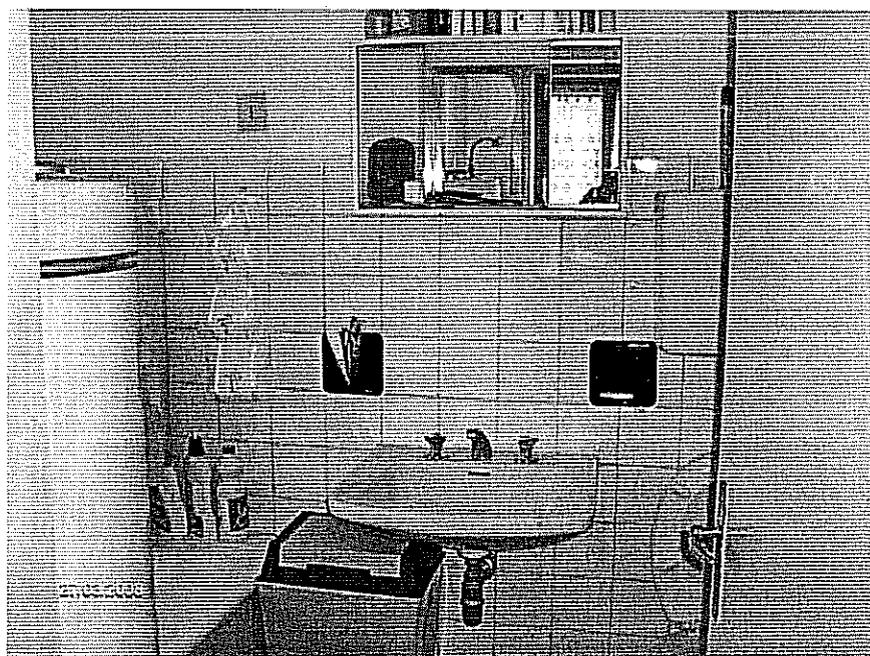


FOTO N. 7 – PIANO PRIMO



FOTO N. 8 – PIANO PRIMO

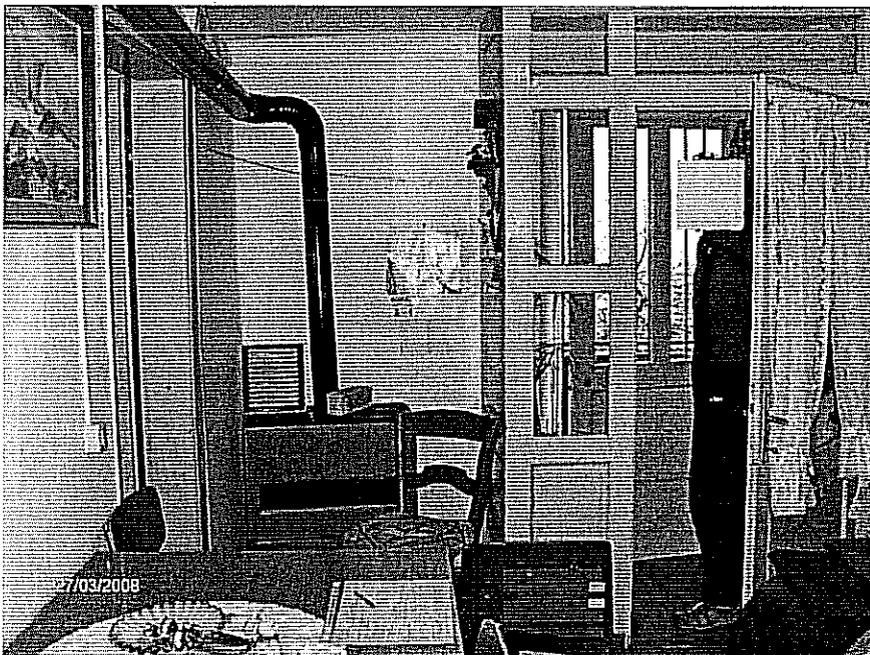


FOTO N. 9 – PIANO PRIMO

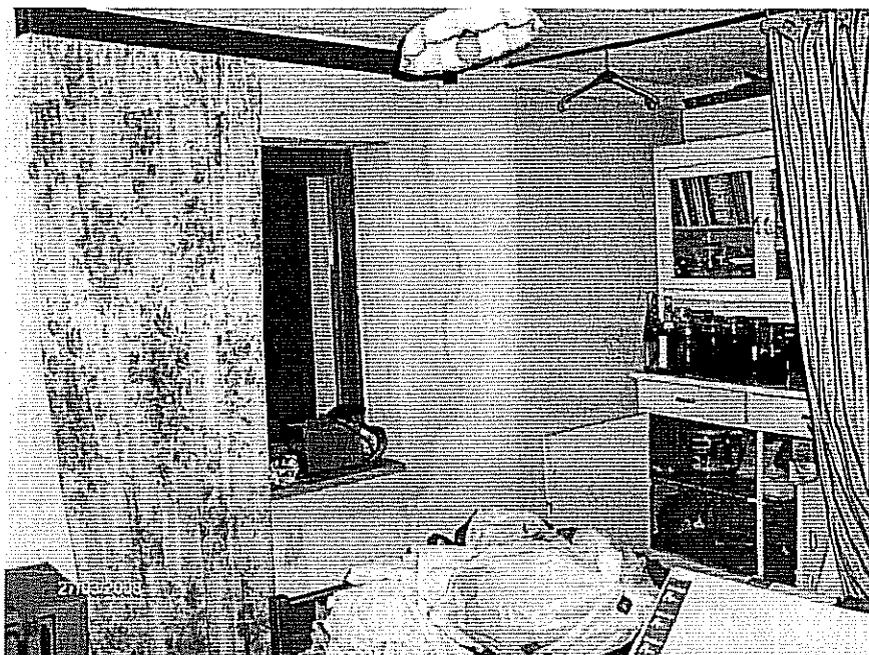


FOTO N. 10 – PIANO SECONDO

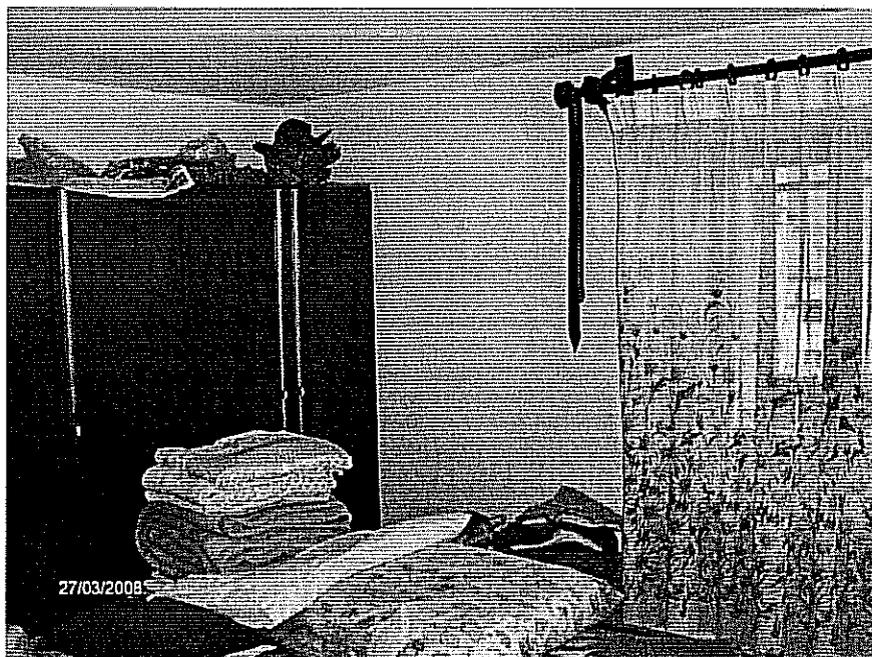


FOTO N. 11 – PIANO SECONDO

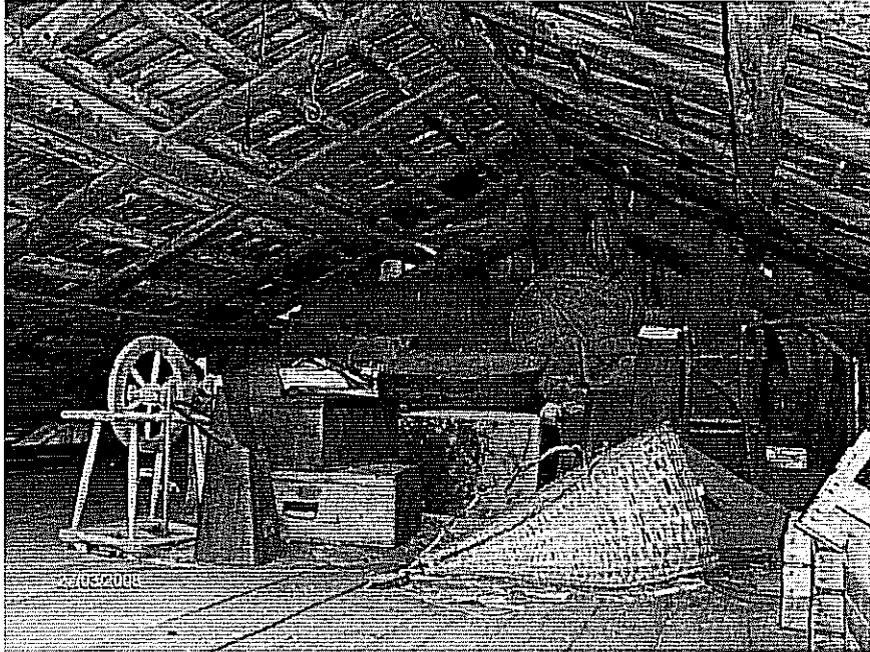


FOTO N. 12 – PIANO SOTTOTETTO

**ALLEGATO N. 4 PLANIMETRIE CATASTALI**

MODULANO  
 n. rip. 487

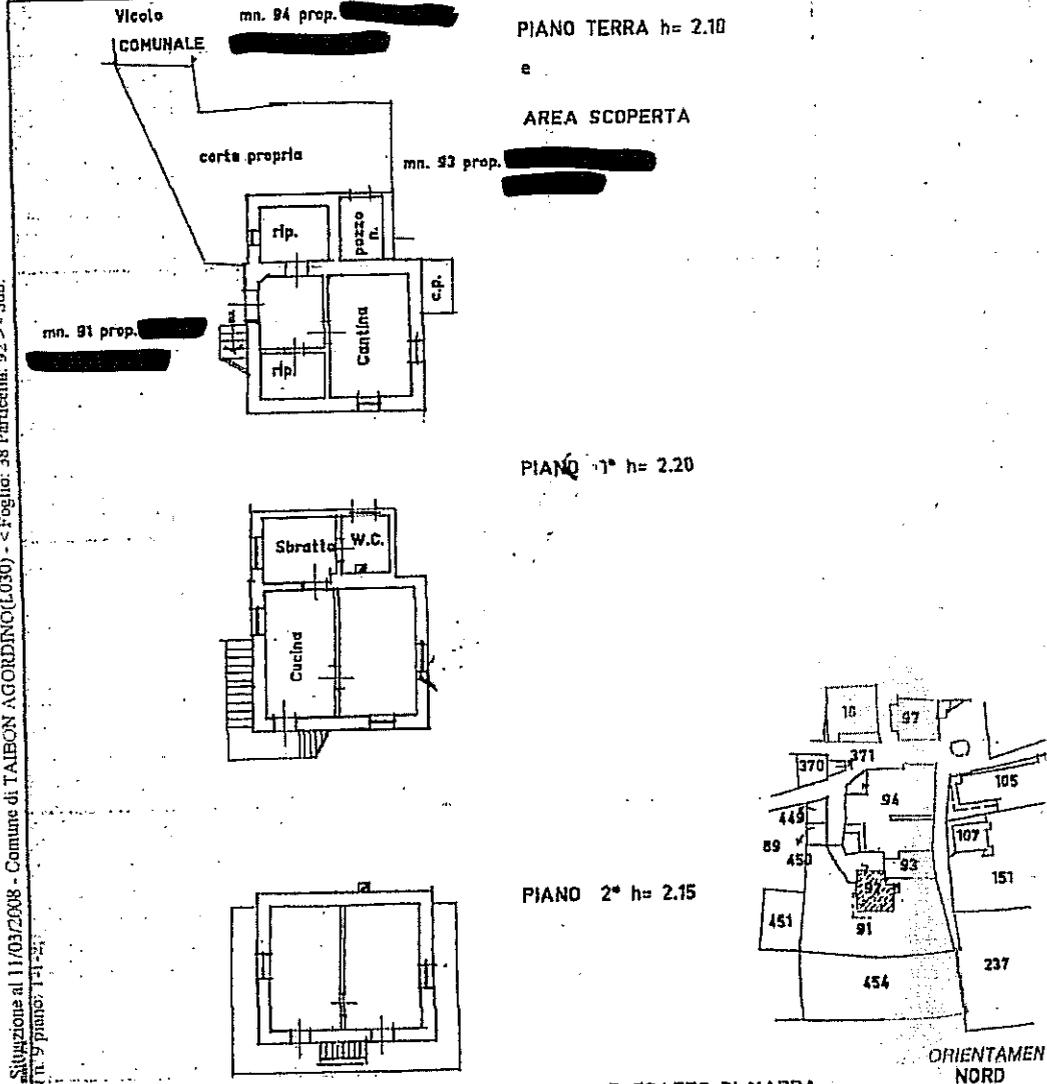


MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

LIRE  
 385

Planimetria di u.l.u. in Comune di TAIBON AGORDINO via VICOLO DEL GOSTIN civ. 9



ESTRATTO DI MAPPA

scala 1:1000

Foglio 36 mapp.le n. 92

ORIENTAMEN  
 NORD



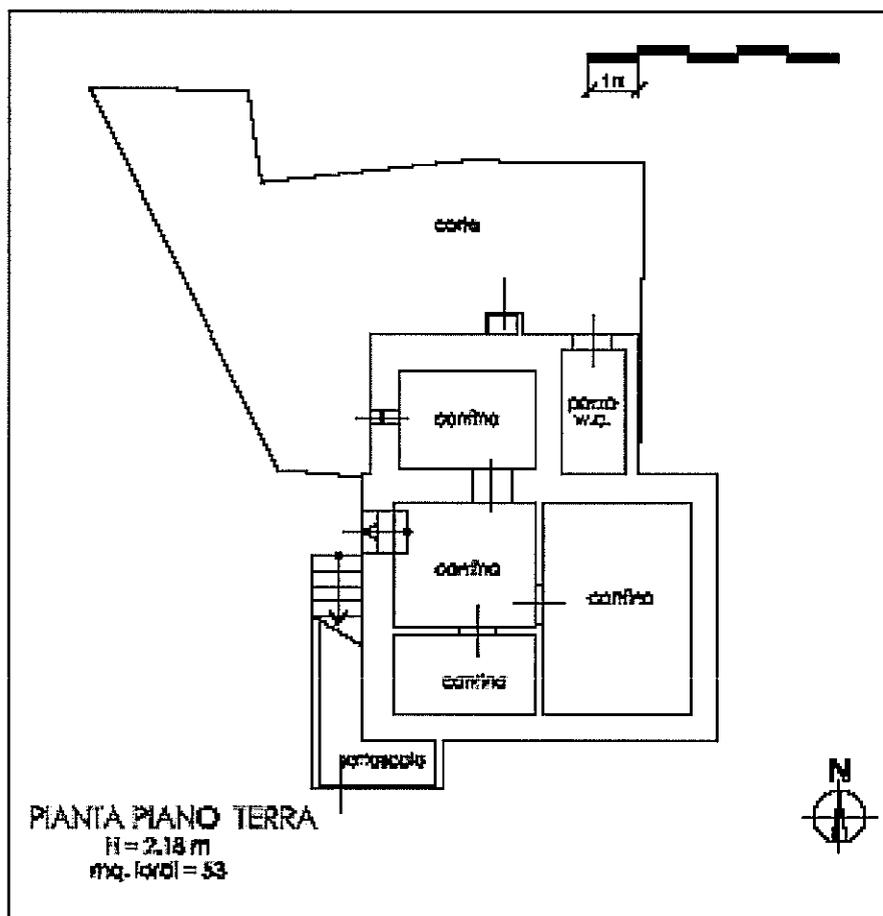
SCALA DI I.

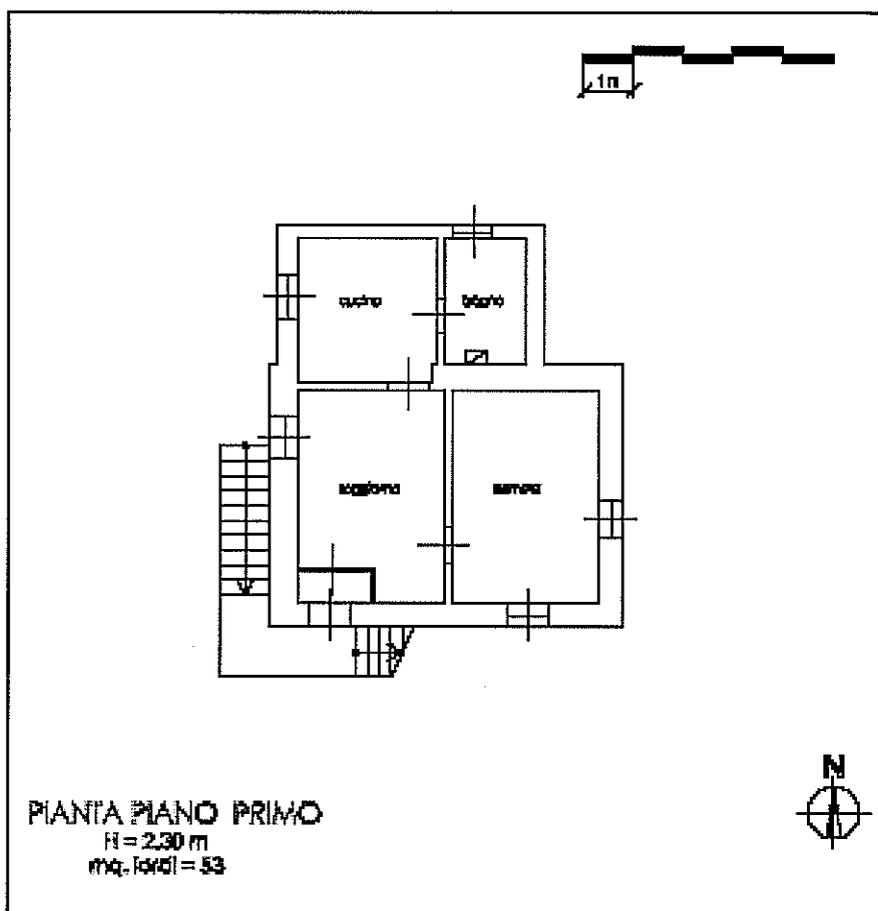
Catasto di Edilizia - Situazione al 11/03/2008 - Comune di TAIBON AGORDINO (L.030) - < Foglio: 38 Particella: 92 > - Sub: VICOLO DEL GOSTIN n. 9 piano 1°-2°

Dichiarazione di M.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Data presentazione: 14/10/1993 - Data: 11/03/2008 - (Preg. art. 17 NOGLC/07) To. scheda: 98 - (20/02/95) - (Preg. art. 17 NOGLC/07) F. 87 - 014 della provincia di BELLUNO n. 458	Compilata dal _____ (Nome, cognome e nome) <b>AUGUSTO SORARU'</b> (Preg. art. 17 NOGLC/07) della provincia di BELLUNO n. 458	RISERVATO ALL'UFFICIO 14 OTT. 1993 C/2561/93
--	--	--

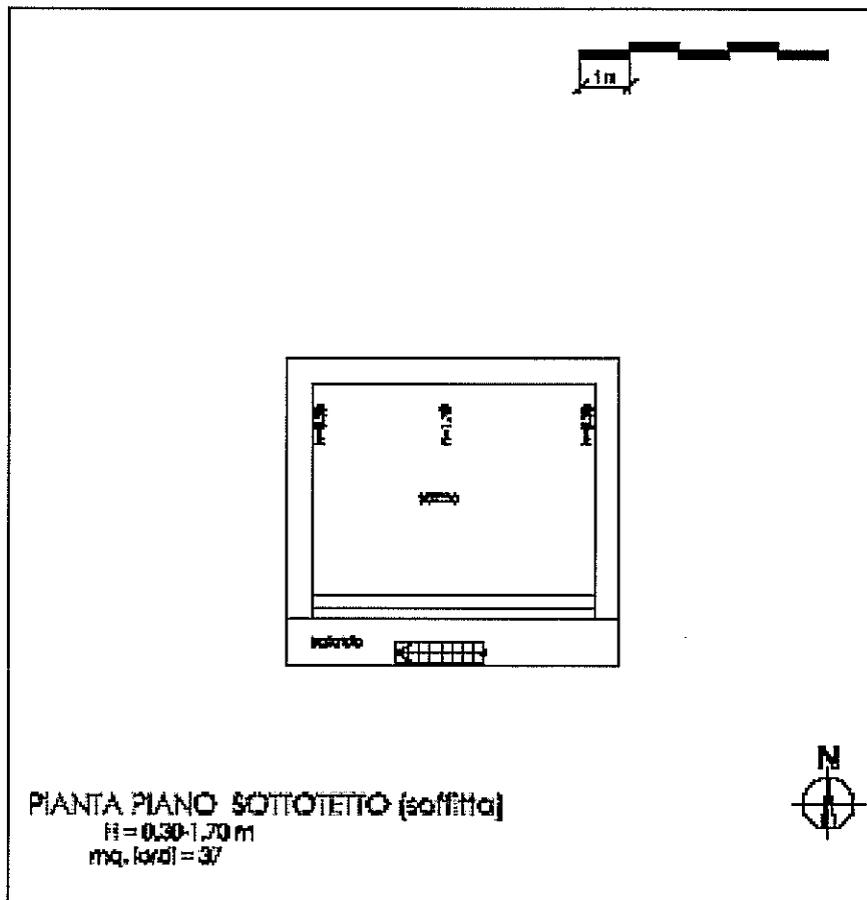


**ALLEGATO N. 5 PLANIMETRIE RILEVATE**





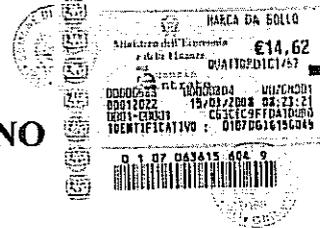




**ALLEGATO N. 6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**



**COMUNE DI TAIBON AGORDINO**  
PROVINCIA DI BELLUNO  
Ufficio Tecnico



Prot. Nr. 002055 in data 11 APR 2008  
Rif. Ns. Prot. 2133/2008

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**L'ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO**

**VISTO** il vigente strumento urbanistico e relativo regolamento edilizio approvati con D.G.R. nr. 604 del 07.02.1989, aggiornato con modifiche con D.G.R. nr. 2206 del 18.05.1994 e con D.G.R. nr. 130 del 21.01.1997 e con D.G.R. nr. 3216 del 16.11.2001;

**VISTA** la variante al vigente strumento urbanistico adottata con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 08 in data 27.04.2004;

**VISTA** la domanda presentata dal Geom. Romano Lorena in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Belluno, in data 17 Marzo 2008;

**VISTI** il 2°, 3° e 4° comma dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 nr. 380,

**CERTIFICA**

che i terreni così censiti al N.C.T. di questo Comune sono così classificati dal vigente strumento urbanistico:

Fg.	Mn.	dest. PRG VIGENTE
21	135	Zona AB 55 – Fabbricato classificato A2 ricompreso nella zona soggetta a strumento urbanistico attuativo obbligatorio.
38	92	Zona AB 44 – Edificio classificato A2

Il presente si rilascia in carta legale per gli effetti dell'art. 18 della Legge 28.02.1985 nr. 47 ad uso contratto.

Diritti Segreteria  
Riscossi € 15,00



IL TECNICO COMUNALE  
COLLAZUOL p.c. Fulvio

Piazzale IV Novembre 1  
32027 TAIBON AGORDINO

TEL: 0437/660419  
FAX: 0437/661002

G.F. 00002540252  
P.IVA 00593640253

**ALLEGATO N. 7 SCHEDE TECNICHE**

## SCHEDA TECNICA 1

### TRIBUNALE DI BELLUNO

Esecuzione Immobiliare:	n. 75/07
Promossa da:	CONT. MARIO
Contro:	[REDACTED]
Giudice esecutante	DOTT. CARLO SCIAVICCO
Consulente nominato:	GEOM. LORENA ROMANO

### CATASTO

Provincia di:	BELLUNO
Comune di:	TAIBON AGORDINO
Località:	TAIBON AGORDINO
Via	Via dei Gostin n. 9
Tipologia:	Fabbricato di civile abitazione
Stato di conservazione:	Vetusto – da ristrutturare. Impianti tecnologici parziali
Stato Urbanistico:	Documentazione inesistente
Abusi edilizi :	Nessuna pratica inoltrata al Comune
Condoni :	Nessuna pratica inoltrata al Comune
Pertinenze comuni	Nessuno
Posti auto:	Nessuno
Riscaldamento	No
Affittanze	Non esiste contratto di affitto ma risulta posseduto da un comproprietario

### DATI CATASTALI

Ditta proprietaria:	[REDACTED] – proprietà per 3/9
	Cf. [REDACTED]
	[REDACTED] – proprietà per 2/9
	Cf. [REDACTED]
	[REDACTED] proprietà per 2/9
	Cf. [REDACTED]
	[REDACTED] proprietà per 2/27
	Cf. [REDACTED]
	[REDACTED] proprietà per 74/1000
	[REDACTED] per 74/1000
	C.f. [REDACTED]

---

**CATASTO FABBRICATI**

Foglio:	38
Particella:	92
Piani	Terra, primo, secondo e soffitta
Categoria catastale	A/4 rendita € 136,34
Confini :	Nord con mappale censito al n 94 e strada pubblica Est con mappali censiti al n. 91 e 93 Sud con mappale censito al n. Ovest con mappale censito al n. 91
Servitù :	Non presenti
Valore di stima :	€ 140.000,00 (fabbricato e corte)
di abitazione	€ 124.250,00 (fabbricato e corte) considerando il diritto

**CATASTO TERRENI**

Foglio:	38
Particella:	92
Categoria	F.R.
Superficie :	mq 87

## SCHEDA TECNICA 2

### TRIBUNALE DI BELLUNO

Esecuzione Immobiliare:	n.75/07
Promossa da:	CONT MARIO
Contro:	
Giudice esecutante	DOTT. CARLO SCIAVICCO
Consulente nominato:	GEOM. LORENA ROMANO

### CATASTO

Provincia di:	BELLUNO
Comune di:	TAIBON AGORDINO
Località:	TAIBON AGORDINO
Via	Via dei Gostin n. 9
Tipologia:	Fabbricato di civile abitazione
Stato di conservazione:	Vetusto – da ristrutturare. Impianti tecnologici parziali
Stato Urbanistico:	Documentazione inesistente
Abusi edilizi :	Nessuna pratica inoltrata al Comune
Condoni :	Nessuna pratica inoltrata al Comune
Pertinenze comuni	Nessuno
Posti auto:	Nessuno
Riscaldamento	No
Affittanze	Non esiste contratto di affitto ma risulta posseduto da un comproprietario
Valore stimato :	€ 140.000,00 (fabbricato e corte) € 124.250,00 (fabbricato e corte) considerando il diritto di abitazione.



FOTO LATO NORD OVEST



FOTO LATO SUD EST

### **SCHEDA TECNICA 3**

#### **TRIBUNALE DI BELLUNO**

Esecuzione Immobiliare:	n. 75/07
Promossa da:	CONT MARIO
Contro:	[REDACTED]
Giudice esecutante	DOTT. CARLO SCIAVICCO
Consulente nominato:	GEOM. LORENA ROMANO

#### **CATASTO**

Provincia di:	BELLUNO
Comune di:	TAIBON AGORDINO
Località:	TAIBON AGORDINO
Via	Via dei Gostin n. 9
Tipologia:	Fabbricato di civile abitazione
Stato di conservazione:	Vetusto – da ristrutturare. Impianti tecnologici parziali
Stato Urbanistico:	Documentazione inesistente
Abusi edilizi :	Nessuna pratica inoltrata al comune
Condoni :	Nessuna pratica inoltrata al comune
Pertinenze comuni	Nessuno
Posti auto:	Nessuno
Riscaldamento	No
Affittanze	Non esiste contratto di affitto ma risulta posseduto da un comproprietario
Valore stimato :	€ 140.000,00 (fabbricato e corte) € 124.250,00 (fabbricato e corte) considerando il diritto di abitazione.

#### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare sono state riscontrate le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

- ISCRIZIONE n. R.G. 12630 R.P. 2778 in data 04.09.2006.
- Ipoteca legale per la somma di euro 39.271,68 (capitale euro 19.635,84) a favore di Uniriscossioni s.p.a. Torino (colpisce anche altri immobili)
- DECRETO INGIUNTIVO iscritto in data 03.05.2007 R.G. 6508 R.P. 1288

- per la somma di euro 20.000,00 (capitale euro 19.157,41) a favore di Lena Stefano & C. snc con sede a Taibon Agordino (BL) (colpisce anche altri immobili)
- ISCRIZIONE n. R.G. 7306 R.P. 1452 in data 19.05.2007.
- Ipoteca legale per la somma di euro 40.125,44 (capitale euro 20.062,72) a favore di Riscossione Uno S.p.a. Torino (colpisce anche altri immobili)

#### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- PIGNORAMENTO Uff. Giud. Belluno in data 14.05.2007 Rep. N. 175 trascritto il 13.06.2007 R.G. 8538 R.P. 5795 a favore di Lena Stefano & C. snc con sede a Taibon Agordino (BL)
- PIGNORAMENTO Uff. Giud. Belluno in data 02.07.2007 Rep. N. 22202 trascritto il 06.07.2007 R.G. 9886/6542 a favore della ditta Cont Mario con sede ad Agordo (BL).

**Agordo, maggio 2008**

Il CTU  
Geom. Lorena