


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

Procedimento di pignoramento immobiliare R.G. N°18/2017 , relativo ad immobili identificati catastalmente al Foglio n°24, Mapp.le 366 sub.7-8-6-4 e sub 5 (area cortilizia) P. S1-T-1-2-3 per la proprietà di 1/1 della Ditta  siti in Via Roma nel Comune di Forno di Zoldo (BL).

PROMOSSO DA

Banca Popolare di Vicenza S.pa.
Via Battaglione Framarin n°12, 36100 Vicenza

CONTRO



ELABORATO PERITALE

L'Esperto Stimatore
Geom. Luigi Bombassei De Bona

SOMMARIO :

INCARICO

- 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO
 - 2 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE
 - 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI
 - 4 - RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA
 - 5 - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
 - 6 - STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE
 - 7 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI
 - 8 - VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE
 - 9 - ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO
 - 10 - SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO
 - 11 - STIMA DEI BENI PIGNORATI
 - 12 - VALUTAZIONE DELLA QUOTA
 - 13 - ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO
- SCHEDE SINTETICHE PREDISPOSTE ALL'INIZIO DI OGNI FASCICOLO RELATIVO AL LOTTO.

ALLEGATI

- Allegato A: Documentazione fotografica;
- Allegato B: Estratto Documentazione ed Elaborati Grafici , Estratto P.R.G. e stralcio Norme Tecniche di Attuazione depositati presso l'Ufficio Tecnico ;
- Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia del Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;
- Allegato D: Elaborati grafici di Rilievo ,Verbali di Sopralluogo e Documentazione varia reperita per completezza dell'elaborato peritale ;

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Luigi Bombassei De Bona, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Belluno con il n°862, , con notifica del 14/11/2017 veniva convocato per l'accettazione dell'incarico e giuramento presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari quale Esperto Stimatore nella procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. n. 18/2017 promossa da Banca Popolare di Vicenza S.p.a. con sede in Vicenza (P.IVA /C.F. 00204010243) contro la ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED]; il sottoscritto accettava e prestava il giuramento di rito il 16/11/2017, ricevendo l'incarico il cui contenuto dei quesiti è di seguito esposto, previa compilazione di una Check List di controllo in merito alla completezza della documentazione depositata (in particolare la documentazione ex art 567 c.p.c), la stessa è stata depositata telematicamente il 07/12/2017 ed in seguito è stato eseguito il deposito di copia cartacea di cortesia il 04/01/2018:

1) provveda l'esperto all'identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento ossia quali siano i diritti reali (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto, intera proprietà o quote di proprietà) ed i beni oggetto del pignoramento; in risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione dove necessario per una maggiore appetibilità sul mercato dei beni di uno o più lotti per la vendita indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini e i dati di identificazione catastale (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);

2) provveda all'individuazione dei beni che compongono gli eventuali lotti e la relativa descrizione materiale , anche a mezzo di sintetico corredo fotografico; in particolare deve procedere indicando la tipologia , l'ubicazione, gli accessi ed l'eventuali pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui i beni si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; nello specifico le dotazioni condominiali, la tipologia , l'altezza utile, la composizione interna, le superfici, , l'esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione anche impiantistica e la loro rispondenza alla normativa vigente, l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica in mancanza provveda a compilarlo (omissis vedere vademecum esperto stimatore);

3) provveda all'identificazione catastale dei beni pignorati per gli eventuali lotti acquisendo le visure storiche e le planimetrie catastali; deve ricostruire la storia catastale del bene, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché il negozio di acquisto; indicare le variazioni richieste dall'esecutato o da terzi e che siano intervenute in un momento successivo rispetto al pignoramento; deve precisare le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata in planimetria identificandole anche graficamente e quantificare i costi per eliminare le difformità riscontrate (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);

4) provveda a ricostruire gli atti di provenienza ossia deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, deve acquisire l'atto o gli atti di acquisto dei beni pignorati in favore del soggetto esecutato (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);

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

6) provveda a verificare lo stato di possesso e occupazione degli immobili pignorati ossia se occupato dall'esecutato o da terzi nel caso di terzi verifichi il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione acquisendo documentazione inerente ed eventuale certificato storico di residenza del terzo; nel caso l'immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (datato in epoca precedente al pignoramento) verifichi se il canone di locazione sia inferiore di un terzo del valore locativo di mercato; in caso di immobile occupato da terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura proceda alla determinazione del canone di locazione e l'eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante a seconda dei

casi; nel caso di immobile occupato da soggetti terzi in forza di contratto d'affitto d'azienda determini la quota del canone d'affitto d'azienda da imputare all'immobile e che il conduttore dovrà versare al custode (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);

7) provveda a specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati, in particolare segnali la presenza di altre procedure esecutive o giudiziali civili acquisendo informazioni e documenti, provvedimenti impositivi di vincolo storico-artistici, trascrizioni di regolamento condominiale o atti impositivi di servitù; verifichi l'esistenza di provvedimenti di sequestro penale informando tempestivamente il G.E.; indicherà a risposta del quesito gli oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente e quelli che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura esecutiva (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);

8) provveda a verificare se i beni ricadano su suolo demaniale precisando se vi siano provvedimenti di declassamento (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);

9) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata un'affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; in particolare verifichi ove possibile il titolo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto se pubblico o privato (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);

10) provveda a verificare le spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso in particolare indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);

11) provveda a valutare e stimare i beni (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);

12) provveda alla valutazione della quota in caso l'esecutato sia proprietario di quota del beni pignorati, in particolare chiarisca se in tale sede sia possibile la separazione in natura della quota del debitore oppure se l'immobile risulti comodamente divisibile in natura in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale (omissis vedere vademecum dell'esperto stimatore);

13) provveda ad acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio (omissis vedere vademecum dell'esperto);

1) provveda alla predisposizione della scheda sintetica.

Per esperire le indagini affidategli dall' Ill.mo G.E., previo avviso tramite Raccomandata con ricevuta di ritorno e P.E.C. del 06/12/2017 regolarmente inviate alle parti coinvolte previo accordo con il Dott. De Luca dell'I.V.G. Di Belluno, il sottoscritto comunicava la data dell' inizio delle operazioni peritali con primo sopralluogo ed accesso agli immobili per il giorno mercoledì 20 dicembre 2017 ore 14-00 .Il sottoscritto si è recato presso i luoghi di causa insieme al collaboratore e al sopralluogo non si è nessuno per conto dell' [REDACTED] pertanto in accordo con il Dott. De Luca (IVG Belluno) ci si è recati al Comando dei Carabinieri di Forno di Zoldo il quale essendo un cantiere con una recinzione facilmente apribile ci ha assistito in tale frangente.Nel frattempo sono intervenuti anche i [REDACTED] creditori ipotecari.E' stato visionato l'intero immobile ma di fatto è un cantiere al grezzo ,si è effettuato un rilievo fotografico e metrico, annotando tutti gli elementi utili allo svolgimento dell'incarico così come da verbale di sopralluogo allegato D alla presente.

Le operazioni peritali sono state effettuate per individuare correttamente i beni pignorati e verificare la corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con le risultanze di cui all'atto di pignoramento immobiliare. Come anticipato, il sottoscritto ha preso visione completa dei beni pignorati, eseguendo il rilievo fotografico e planimetrico dei beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare per poterne documentare lo stato di fatto inteso sia come manutentivo che conservativo nel caso specifico ci troviamo di fronte a un fabbricato non finito praticamente al grezzo; ha altresì proceduto con ulteriori indagini presso l' Agenzia delle Entrate (ex del Territorio) di Belluno per la richiesta dell'attuale estratto di mappa, delle visure catastali e della planimetria ed elaborato planimetrico dell'immobile (Allegato C); presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Belluno verificando la sussistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli o di altri tipi di formalità, vincoli od oneri pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati e sulle parti eseguite (Allegato C); presso l'Agenzia delle Entrate sede di Pieve di Cadore (BL)per verificare l'esistenza di eventuali atti o contratti gravanti sugli immobili con il risultato dell'esistenza di due contratti preliminari di compravendita a favore dei Sig. [REDACTED] (visura del 23/11/2017 vedere Allegato C-D);nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forno di Zoldo (BL) per accertare e verificare la conformità dei beni, oggetto di stima ,alle Concessioni Amministrative, inoltrando istanza formale di accesso agli atti per il rilascio dei certificati comunali e di tutta la documentazione suppletiva, come richiesto dal quesito, documentazione ritenuta necessaria e utile al fine di fornire un quadro sintetico completo ed esaustivo(Allegato B). Tutti gli estratti e le varie certificazioni raccolte, repute di

particolare interesse anche ai fini descrittivi ed alle quali viene fatto riferimento nella presente relazione, sono stati fascicolati a costituire gli allegati.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

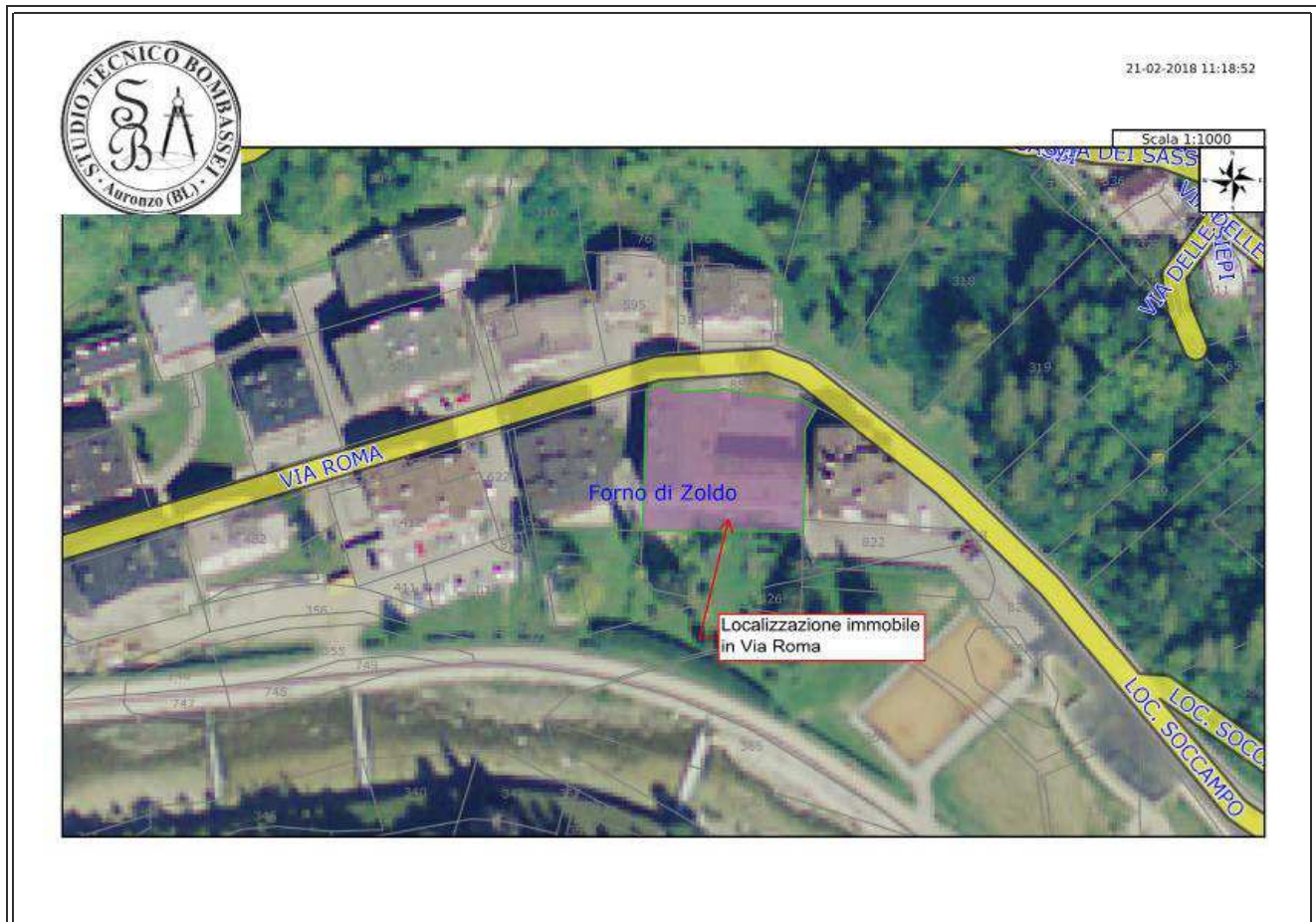
I beni pignorati sono la maggior parte di un fabbricato (in quanto il piano terra lato nord-est piano S1-T non è stato pignorato ed è oggetto di ipoteca giudiziale da parte dei Sig.r [REDACTED] ex albergo e cinema sito all'ingresso del paese sulla via principale ossia Via Roma nel Comune di Forno di Zoldo (BL) ;li beni oggetto di pignoramento risultano essere in proprietà di 1/1 intestati alla Ditta [REDACTED] pertanto ciò che è stato pignorato corrisponde a quello in titolarità della parte eseguita in virtù Atto di Compravendita del 05/01/2011 repn° 20657/8436 del Notaio Riccardo Speranza trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) il 12/01/2011 ai nn. 375/292 (vedere Allegato C-D).

Dati indicati nel pignoramento del 15/02/2017 Rep.n°718 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) il 21/02/2017 ai nn. 1896/1491 :

1. Comune di Forno di Zoldo , Catasto Fabbricati, Foglio n°24, mapp.le n°366, Sub. 7 Categoria D/2, Piano S1-T-1-2-3 Via Roma;
2. Comune di Forno di Zoldo , Catasto Fabbricati, Foglio n°24, mapp.le n°366, Sub. 8 Categoria D/2, Piano 1 Via Roma;
3. Comune di Forno di Zoldo , Catasto Fabbricati, Foglio n°24, mapp.le n°366, Sub. 6 Categoria C/1, Classe 8 Consistenza 72 mq., Piano T. Via Roma;
4. Comune di Forno di Zoldo , Catasto Fabbricati, Foglio n°24, mapp.le n°366, Sub. 4 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 99 mq., Piano S1 Via Roma;
5. Comune di Forno di Zoldo , Catasto Fabbricati, Foglio n°24, mapp.le n°366, Sub. 5 , Corte al PianoT Via Roma;

Tali dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'Istanza di vendita del 09/03/2017 alla quale si è allegata la Nota di Trascrizione del pignoramento del 2102/2017 ai nn 1896/1491 affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza

Non sono state riscontrate difformità formali ma difformità sostanziali in quanto il fabbricato di fatto è stato oggetto di demolizioni parziali e complete con ampliamenti sia nel piano sottostrada quanto agli ultimi piani e soprattutto è al grezzo in costruzione.



Vista la consistenza dei beni pignorati e vista la situazione di fatto ossia che si tratta di un fabbricato al grezzo che da destinazione alberghiera doveva diventare un fabbricato di tipo commerciale/direzionale ed abitativo si ritiene che debba essere venduto per intero quindi in Lotto unico comprese le parti di nuova costruzione da definire e la parte di immobile di proprietà dell'Immobiliare Europea S.r.l. non oggetto di pignoramento ma gravata da ipoteca giudiziale a favore della vecchia proprietà identificata catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 366 Sub.1. Nel merito si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale ove è meglio spiegata la situazione nel particolare al Quesito n°11 Stima dei Beni Pignorati e Istanza di merito del 01/03/2017.

SCHEMA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 18/2017, Giudice Dott. Fabio Santoro , promossa da :

Banca Popolare di Vicenza S.p.a.

contro

Diritto (quesito 1): piena proprietà dei beni pignorati

Bene (quesito 1): Un fabbricato al grezzo con destinazione commerciale/direzionale e abitativa che si sviluppa su tre piani P.S1-T-1-2-3 e corte comune con altra proprietà;

Ubicazione (quesito 1-2): Via Roma, nel Comune di Forno di Zoldo (BL);

Stato (quesito 2) : insufficiente;

Dati Catastali attuali (quesito 3):Foglio n°24 mapp.le 366 sub. 7-8-6-4 e sub 5 corte bene comune;

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

Situazione urbanistico/edilizia (quesito 5):fabbricato in costruzione;

Valore di asta (quesito 11): Euro 771.380,00 proprietà [redacted] Euro 203.180,00 immobili da definire (nuova autorimessa, ampliamento e scoperto); Euro 139.410,00 immobili altra proprietà (sub1) non pignorati;

Valore di mutuo (quesito 7): ipoteca volontaria con capitale di Euro 3.000.000,00 e totale Euro 6.000.000,00 a favore della Banca Popolare di Vicenza S.p.a. ;

Vendibilità (quesito 11): sufficiente ;

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

Occupazione (quesito 6/Allegato D): nessuna;

Titolo di occupazione (quesito 6): nessuno registrato;

Oneri (quesito 10): nessuno;

A.P.E. (Allegato D): non fattibile in quanto in costruzione

Problemi : si rende noto che il lato nord-est al piano S1-terra del fabbricato , identificato catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 366 sub.1 è di proprietà dell' [redacted] e non è oggetto di pignoramento ma gravato da ipoteca giudiziale a favore dei [redacted] e vi sono nuovi immobili da definire (nuova autorimessa e ampliamento).(per una migliore comprensione visionare elaborato peritale)

FASCICOLO RELATIVO AL LOTTO UNICO:**2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

Il bene pignorato si trova all'ingresso del paese in direzione della Valle Zoldana di fronte alla Stazione dei Carabinieri, a pochi metri vi sono attività commerciali e anche il Comune in poche parole si trova su una arteria viaria importante che dà l'accesso a pochi chilometri al comprensorio sciistico del Civetta raggiungibile sia in macchina che con mezzi pubblici. Si tratta di un fabbricato che una volta era un albergo denominato [REDACTED] e con l'operazione immobiliare promossa dalla Ditta [REDACTED] [REDACTED] doveva diventare un complesso ad uso commerciale al piano terra mentre ai piani superiori erano previste la costruzione di varie unità abitative. Oggi si presenta come un cantiere ove la parte interrata ad uso garage nuova è stata realizzata al grezzo come i due vani scale previsti dall'interrato fino al piano terzo, sempre nel piano interrato vi era una parte esistente che è stata oggetto di demolizioni tramezze; al piano terra, primo e secondo lato nord-ovest sono state fatte le demolizioni necessarie per l'adeguamento al progetto, sono stati consolidati i solai e la muratura portante con la realizzazione di pilastri e travi in c.a. e il terzo piano è stato demolito e rifatto creando degli abbaini, mentre la parte sud-est è stata demolita completamente lasciando su il vecchio muro lato est e rifatta completamente, in più è stato realizzato un piano secondo. Il tetto è stato demolito e ricostruito con travatura in lamellare, perline e sopra coperto con una semplice barriera a vapore che attualmente in alcuni punti è marcita pertanto filtra acqua.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in Zona SP/2 senza grado di protezione con modalità di intervento previsto dalla Scheda n°1217 (vedere Allegato B).





Vista fronte principale nord su Via Roma



Vista lato sud

Il fabbricato si compone di un piano interrato uso cantine e garage, al piano terra l'uso previsto era tipo commerciale e i piani superiori ad uso abitativo. Come in precedenza detto l'immobile è al grezzo pertanto rispetto alle planimetrie catastali vi sono molte difformità in quanto le varie tramezzature, fori esterni sono stati modificati e demoliti ; la parte nord-est è stata completamente demolita e ricostruita al grezzo ma è solo un involucro come il resto del fabbricato pertanto si procederà ad una descrizione partendo dal piano S1 (sottostrada



Vista ex ripostiglio S1



Vista ex cantina S1

Foglio n°24 mapp.le 366 sub. 7-4) in cui vi erano una cantina n°02 ripostigli il vano scale una cella , la C.T. e un garage attualmente sono state fatte delle demolizioni cambiate le forometrie nel particolare il vano scala è stato modificato considerando anche lo spazio per l'ascensore pur mantenendo la posizione iniziale e di fatto la futura destinazione di questa zona è a cantine e un box auto a due posti con ingresso indipendente dal lato nord ove da progetto era previsto un parcheggio

all'aperto e le rampe d'ingresso agli interrati. Tramite una rampetta ci si collega all'interrato di nuova realizzazione insistente sotto la zona cortilizia (sub.5) e all'immobile identificato catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 366 sub 1 (non oggetto di pignoramento) ove vi erano un'ampia cantina e un ripostiglio che attualmente è un vano unico ove insiste l'altro vano scale con vano ascensore che serve la parte del fabbricato posta a sud-est.



Vista ex garage



Vista vano scale



Vista rampetta di collegamento interati



Vista interrato di nuova realizzazione



Vista nuova cantina



Vista ex cantina-rip sub 1



Vista rampa ingresso da sud

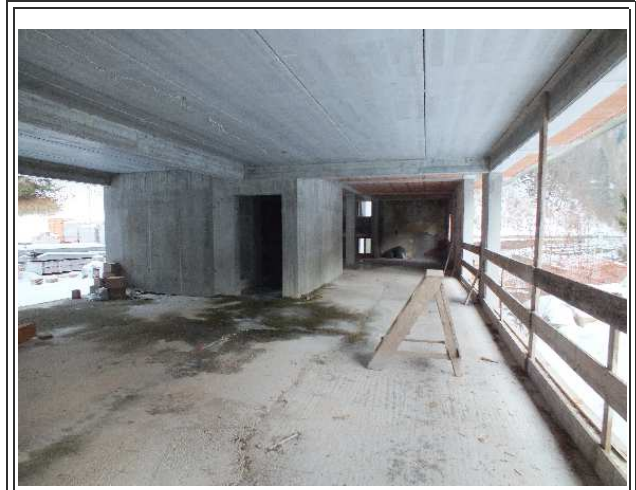


Vista zona ex cucina-pranzo e bar

Al piano Terra (identificato catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 366 sub.6-7) con orientamento principale nord-ovest ove insistevano la ex cucina sala pranzo e bar con servizi igienici oggi sono state demolite le varie tramezze modificate le forometrie esterne e rifatto il vano scala in previsione di creare delle attività commerciali; nella parte non pignorata ossia il sub 1 parte sud-est vi è un vano unico di nuova realizzazione con il vano scale



Vista ex sala pranzo



Vista vano sub 1

Al piano primo (identificato catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 366 sub.7-8) dove vi erano le camere con relativi servizi dell'albergo oggi si presenta come un vano unico ove è stato rinforzato in alcuni punti il solaio e è stata modificata la forometria e è stato rifatto il vano scale, mentre la parte sul lato sud-est ex ripostigli ed è una nuova costruzione si presenta come vano unico in pilastri e muratura e nuovo vano scale in c.a.; tutto il piano primo da progetto è adibito ad uso abitativo con appartamenti di varia metratura.



Vista zona ex camere d'albergo



Vista parte nuova lato sud-est

Al piano secondo (identificato catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 366 sub.7) dove vi erano le camere con relativi servizi dell'albergo oggi si presenta come un vano unico ove come sotto è stato rinforzato in alcuni punti il solaio e è stata modificata la forometria ed è stato rifatto il vano scale mentre la parte nuova posta a sud-est (sopra sub.8) si presenta sempre come vano unico in pilastri e muratura con vano scale e tetto in travatura in legno lamellare con tavolato che presenta varie infiltrazioni d'acqua in quanto è stata posata una semplice barriera a vapore oggi ammalorata.



Vista vano ex camere



Vista ultimo piano parte nuova sopra sub 8

Al piano terzo (identificato catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 366 sub.7) ove vi era la ex soffitta come già detto è stato alzato per creare una unità abitativa oggi si presenta come vano unico con abbaino, sempre in pilastri e tamponamento in muratura e copertura in travi di legno lamellare e rinforzo in ferro con tavolato ma presenta notevoli infiltrazioni perchè il tetto non è stato finito e la barriera a vapore posata oggi è ammalorata. Erano previsti la costruzione di due appartamenti.



Vista vano terzo piano



Vista abbaino

STATO COMPLESSIVO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI INSUFFICIENTE

• Impianti tecnologici :

- Impianto termo idrosanitario :non fatto

- Impianto elettrico: non fatto

Non è stato compilato l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto si tratta di fabbricato in via di costruzione.

STATO COMPLESSIVO IMPIANTI INSUFFICIENTE

TABELLA SUPERFICI PROPRIETA' IMMOBILIARE EUROPEA S.R.L.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE MQ.	SUPERFICIE LORDA MQ.	COEFFICIENTI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.
Foglio n°24 mapp.le 366 sub 7 (PS1) quota 1/1 proprietà				
Ripostiglio 1	12,49	16,56	0,25	4,14
Cantina	36,35	44,84	0,25	11,21
Ripostiglio 2	26,24	32,16	0,25	8,04
Lavanderia	27,59	33,02	0,25	8,25

Ex Ripost-C.T.	17,3	20,74	0,25	5,18
Vano scale-asc.ramp	39,53	44,73	0,25	<u>11,18</u>
				48,00
Foglio n°24 mapp.le 366 sub 4 (PS1) quota 1/1 proprietà				
Garage	91,56	110,22	0,50	55,11
Foglio n°24 mapp.le 366 sub 6 (PT) quota 1/1 proprietà				
Bar+vano	69,69	85,42	1,00	85,42
Foglio n°24 mapp.le 366 sub 7 (PT) quota 1/1 proprietà				
Cucina	38,29	45,55	1,00	45,55
Sala Pranzo	96,63	110,84	1,00	110,84
Uff-WC	22,27	28,62	1,00	28,62
Vano scale-asc.	38,15	44,72	0,25	<u>11,18</u>
				196,19
Foglio n°24 mapp.le 366 sub 7 (P1) quota 1/1 proprietà				
Vano	259,99	293,76	1,00	293,76
Vano scale-asc.	16,85	21,34	0,25	<u>5,34</u>
				299,10
Foglio n°24 mapp.le 366 sub 8 (P1) quota 1/1 proprietà				
Vano	210,36	231,66	1,00	231,66
Vano scale-asc.	16,31	18,95	0,25	<u>4,74</u>
				236,4
Foglio n°24 mapp.le 366 sub 7 (P2) quota 1/1 proprietà				
Vano	259,99	293,76	1,00	293,76
Vano scale-asc.	16,85	21,34	0,25	<u>5,34</u>
				299,10
Foglio n°24 mapp.le 366 sub 7 (P 3) quota 1/1 proprietà				
Vano	262,45	35,42	1,00	293,20

TOTALE Mq.1512,52

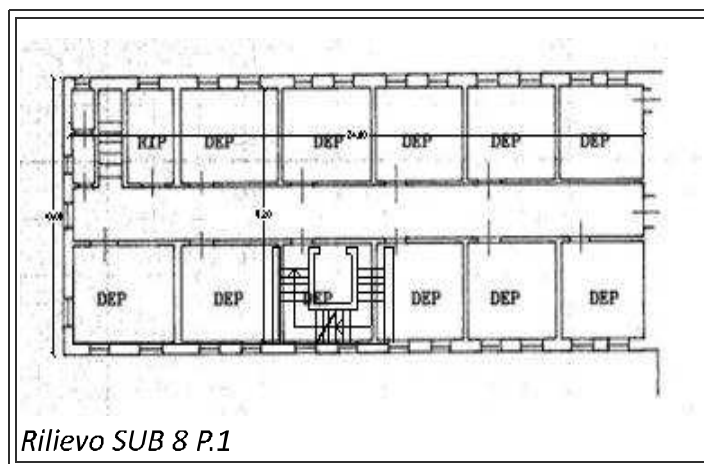
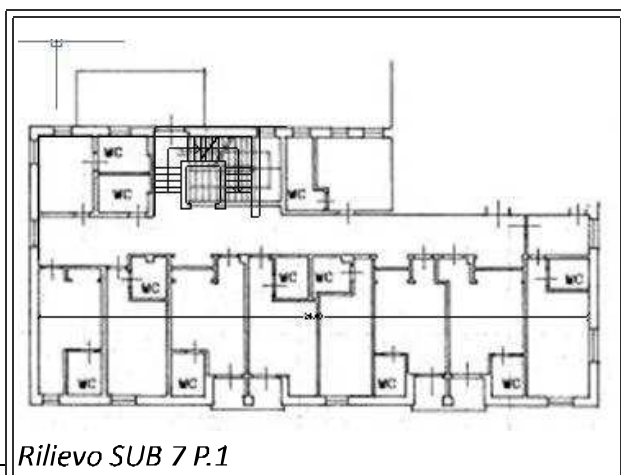
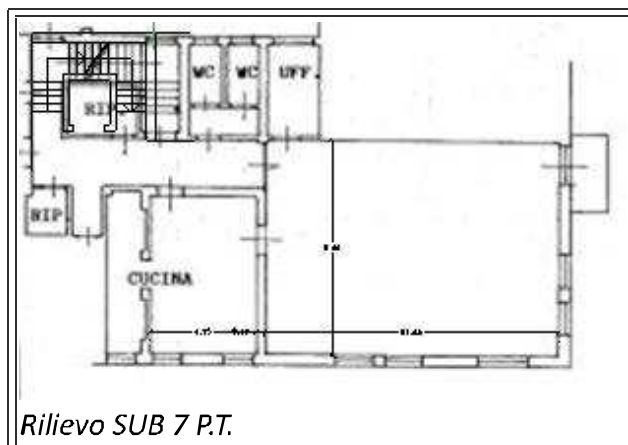
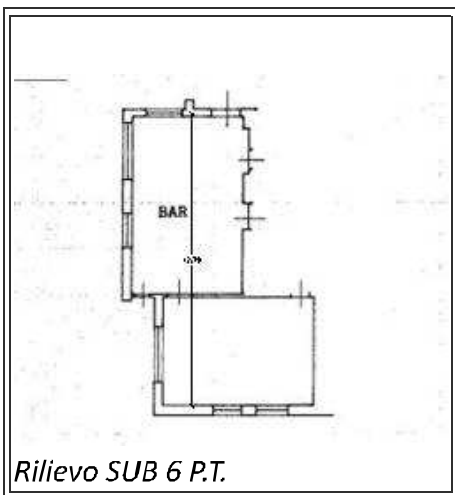
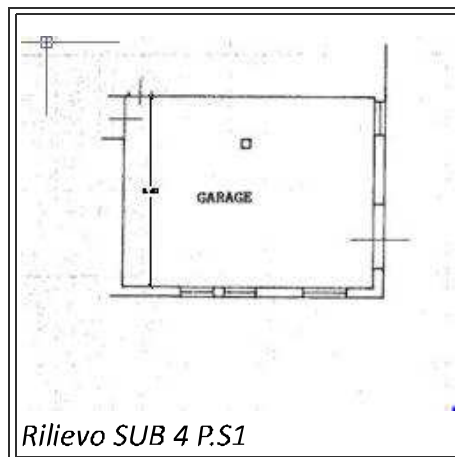
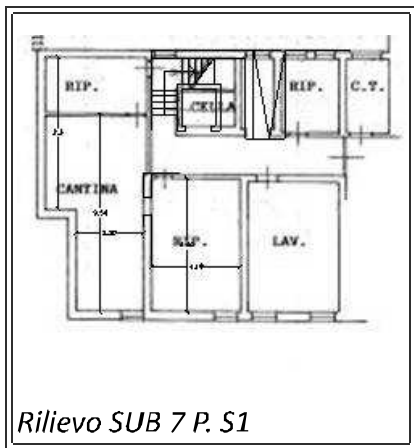
TABELLA SUPERFICI PARTI DA DEFINIRE

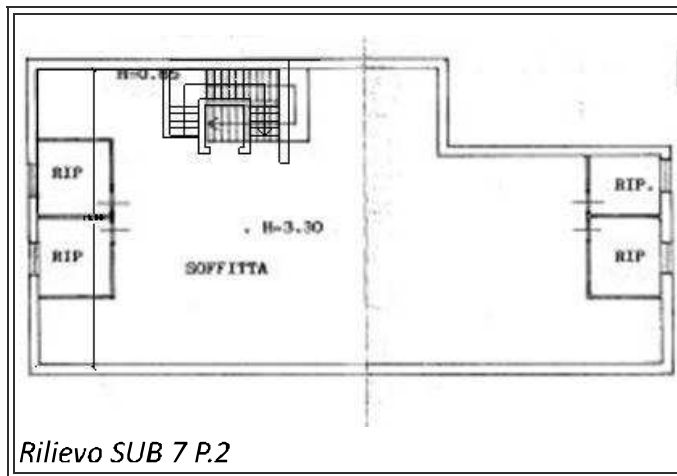
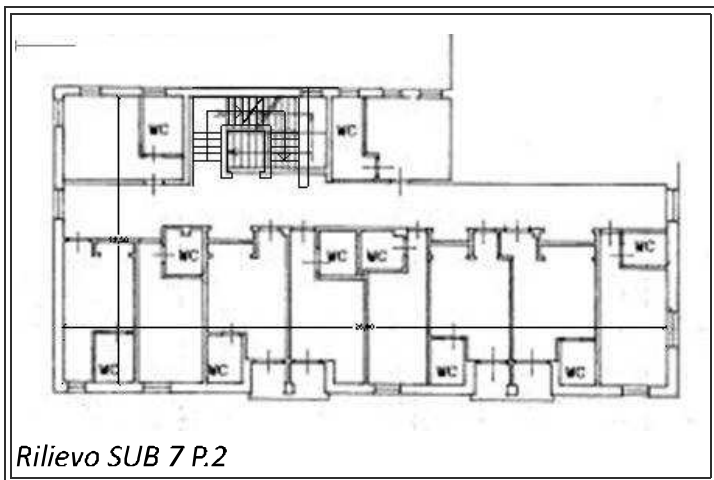
Foglio n°24 mapp.le 366 (PS1) nuova autorimessa				
Autorimessa	282,75	296,51	0,50	148,25
Foglio n°24 mapp.le 366 sub 5 (PT) scoperto				
Scoperto	620,00	620,00	0,10	62,00
Foglio n°24 mapp.le 366 (P2) ampliamento				
Vano	151,94	169,18	1,00	169,18
Terrazzo	63,19	63,19	0,30	<u>18,96</u>
				188,14

Totale Mq. 398,39**TABELLA SUPERFICI SUB 1 ALTRA PROPRIETA' NON PIGNORATA**

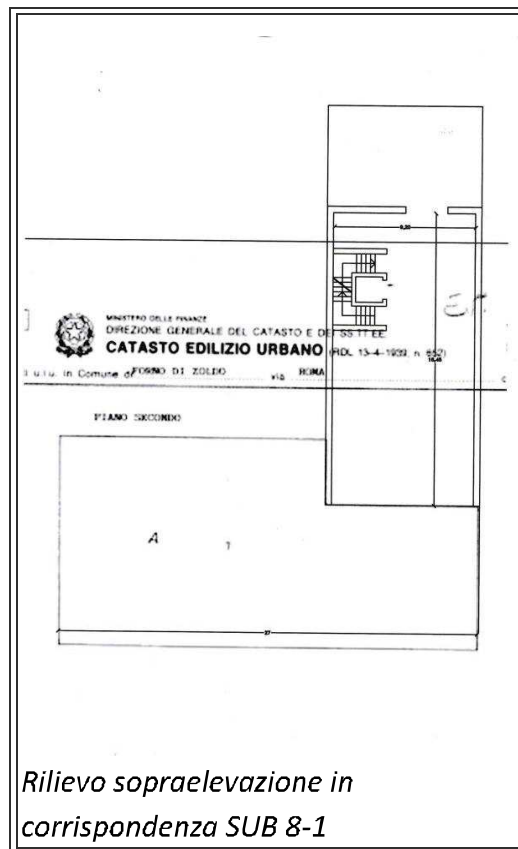
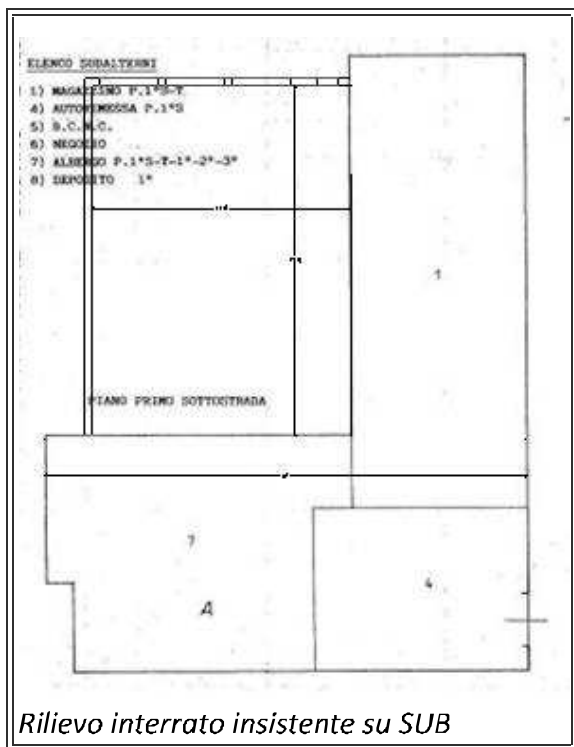
Foglio n°24 mapp.le 366 Sub 1 (PS1)				
Box auto	51,48	62,08	0,50	31,04
Rampa	47,00	53,00	0,25	13,25
Cantine	95,42	113,82	0,25	28,45
Vanoscala-asc.	25,00	30,25	0,25	<u>7,56</u>
				80,30
Foglio n°24 mapp.le 366 sub 1 (PT)				
Galleria	70,30	70,30	1,00	70,3
Negozi	100,60	115,20	1,00	115,2
Vanoscala-asc.	25,00	30,25	0,25	<u>7,56</u>
				193,06

Totale Mq. 273,36





Si allega anche il rilievo dell'interrato di nuova realizzazione sito in corrispondenza del sub. 5 bene comune-corte e rilievo della sopraelevazione al P.2 insistente sul sub 8 e sub1.



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

- I dati catastali risultanti sono:

- 1. Una unità immobiliare ad uso albergo**, ubicata nel Comune di Forno di Zoldo (BL) , Via Roma piano S1-T-1-2-3 , identificata catastalmente al Foglio n°24, mapp.le 366 Sub. 7 ,Categoria D/2, Rendita Euro 8.986,35 e parti comuni;l'unità immobiliare confina da S1 a P.3 con i beni identificati catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 366 sub. 5-6-1-8-4 .Il terreno su cui insiste l'unità immobiliare ossia il bene identificato catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 336 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°24 mapp.li 857-367-822-820-818-794 e strada Via Roma. Il bene risulta intestato per 1/1 alla Ditta [REDACTED] (parte eseguita)e nell'ultimo ventennio da visura storica gli immobili risultano essere stati intestati a [REDACTED] [REDACTED] n precedenza a [REDACTED] & C. dal 22/11/1984;vi è una nota di variazione per frazionamento,fusione, variazione destinazione e costituzione di bene comune non censibile n° B2883.1/1991 in atti dal 19/12/1991 ove i mapp.le 366 sub 2-3 vengono soppresse per originare il mapp.le 366 ente urbano e mapp.le 366 sub. 5 corte-6-7 -8;
- 2. Una unità immobiliare ad uso albergo**, ubicata nel Comune di Forno di Zoldo (BL) , Via Roma piano 1, identificata catastalmente al Foglio n°24, mapp.le 366 Sub. 8 ,Categoria D/2, Rendita Euro 2.014,18 e parti comuni;l'unità immobiliare confina al P.1 con i beni identificati catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 366 sub. 7-5.Il terreno su cui insiste l'unità immobiliare ossia il bene identificato catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 336 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°24 mapp.li 857-367-822-820-818-794 e strada Via Roma. Il bene risulta intestato per 1/1 alla [REDACTED] parte eseguita)e nell'ultimo ventennio da visura storica gli immobili risultano essere stati intestati [REDACTED] [REDACTED] dal 05/01/2011, [REDACTED] dal 09/12/2005 in precedenza a [REDACTED] . dal 22/11/1984;vi è una nota di variazione per frazionamento,fusione, variazione destinazione e costituzione di bene comune non censibile n° B2883.1/1991 in atti dal 19/12/1991 ove i mapp.le 366 sub 2-3 vengono soppresse per originare il mapp.le 366 ente urbano e mapp.le 366 sub. 5 corte-6-7 -8;

3. Una **unità immobiliare ad uso bar**, ubicata nel Comune di Forno di Zoldo (BL) , Via Roma piano T , identificata catastalmente al Foglio n°24, mapp.le 366 Sub. 6 ,Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 72 mq., Rendita Euro 1.996,83 e parti comuni;l'unità immobiliare confina al P.T. con i beni identificati catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 366 sub. 5-7 .Il terreno su cui insiste l'unità immobiliare ossia il bene identificato catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 336 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°24 mapp.li 857-367-822-820-818-794 e strada Via Roma. Il bene risulta intestato per 1/1 alla Ditt [REDACTED] parte esecutata)e nell'ultimo ventennio da visura storica gli immobili risultano essere stati intestati a

[REDACTED]
22/11/1984;vi è una nota di variazione per frazionamento,fusione, variazione destinazione e costituzione dibene comune non censibile n° B2883.1/1991 in atti dal 19/12/1991 ove i mapp.le 366 sub 2-3 vengono soppresse per originare il mapp.le 366 ente urbano e mapp.le 366 sub. 5 corte-6-7 -8;

4. Una **unità immobiliare ad uso garage**, ubicata nel Comune di Forno di Zoldo (BL) , Via Roma piano S1, identificata catastalmente al Foglio n°24, mapp.le 366 Sub. 4 ,Categoria C/6,Classe 2, Consistenza 99 mq., Rendita Euro 153,39 e parti comuni;l'unità immobiliare confina al P.s1 con i beni identificati catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 366 sub. 1-7-5 .Il terreno su cui insiste l'unità immobiliare ossia il bene identificato catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 336 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°24 mapp.li 857-367-822-820-818-794 e strada Via Roma. Il bene risulta intestato per 1/1 alla [REDACTED] (parte esecutata)e nell'ultimo ventennio da visura storica gli immobili risultano essere stati intestati [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] dal 22/11/1984 e non sembra aver subito variazioni catastali;

5. Una **unità immobiliare ad corte**, ubicata nel Comune di Forno di Zoldo (BL) , Via Roma piano T , identificata catastalmente al Foglio n°24, mapp.le 366 Sub. 5 ,corte b.c.n.c.;l'unità immobiliare confina al P.T. con i beni identificati catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 366 sub. 1-7-6 e mapp.li 367-822-820-794-857 e Via Roma.Il terreno su cui insiste l'unità immobiliare ossia il bene identificato catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 336 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°24 mapp.li 857-367-822-820-818-794 e strada Via Roma. Il bene risulta intestato per 1/1 all [REDACTED] (parte esecutata)e

nell'ultimo ventennio da visura storica gli immobili risultano essere stati intestati a [REDACTED]

22/11/1984;vi è una nota di variazione per frazionamento,fusione, variazione destinazione e costituzione dibene comune non censibile n° B2883.1/1991 in atti dal 19/12/1991 ove i mapp.le 366 sub 2-3 vengono soppresse per originare il mapp.le 366 ente urbano e mapp.le 366 sub. 5 corte-6-7 -8;

Per una migliore comprensione si rimanda alla visione dell'Allegato C dove si troveranno le visure storiche oppure alla visione della Certificazione Notarile deposita nel fascicolo di causa.

Come già detto in precedenza il fabbricato è stato oggetto di demolizioni, costruzioni ed ampliamenti e di fatto oggi è uno scheletro al grezzo in via di costruzione pertanto è ovvio che vi sono difformità importanti rispetto alla situazione catastale ma in questo frangente parlando di un fabbricato in corso di costruzione notificarle non ha senso e non serve per la valutazione di stima dell'immobile.

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I beni identificati catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 366 sub. 7-8-6-4 e corte sub 5 risultano provenire alla parte eseguita da Atto di Compravendita del 05/01/2011 repn° 20657/8436 del Notaio Riccardo Speranza trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno il 12/01/2011 ai nn. 375/292 e venduti dall [REDACTED]; alla stessa erano passati con Atto di mutamento ragione sociale a rogito del Notaio Riccardo Speranza del 05/01/2011 trascritto il 12/01/2011 al n°289 dove la società [REDACTED] muta la denominazione i [REDACTED] [REDACTED] assano per altro Atto di mutamento ragione sociale a rogito del Notaio Fiorella Francescon del 09/12/2005 trascritto il 20/12/2005 al n°12159 dove la società [REDACTED] la società [REDACTED] era proprietaria dei beni per intero in quanto pervenuti dai Si [REDACTED] in virtù di costituzione di società per atto a rogito del Notaio Paolo Brando del 22/11/1984 trascritto il 13/12/1984 la n°9359.

Vista la complessità dei passaggi sopracitati, si rimanda per una migliore comprensione alla visione delle visure storiche (Allegato C) oppure alla certificazione notarile depositata nel fascicolo di causa.

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Per quanto attiene gli immobile oggetto di pignoramento ,presso gli uffici comunali è stato trovato una Concessione Edilizia n°103 del 17/12/1981 relativa a sistemazioni esterne e costruzione di una rampa di accesso all'interrato, Concessione Edilizia n°103 del 09/10/1981 relativa a ridistribuzione interna, tamponamento terrazza, sistemazioni esterne ed installazione di pompe di sollevamento ed infine di Permesso di Costuire n°11/026 del 19/12/2011, relativo ad intervento convenzionato per la ristrutturazione di un fabbricato ad uso residenziale/commerciale vincolato alla realizzazione prima della Fase 1 come da art. 8-12 della Convenzione Edilizia del 07/12/2011 del Notaio Orlando Ruggiero rep.n°78721 e poi delle Fasi 2-3, che in sostanza prevedono a scomputo oneri la realizzazione dei parcheggi su parte del mapp.le n. 366 al foglio 24 e la costituzione della servitù ad uso pubblico degli stessi; la seconda fase prevede la realizzazione dei parcheggi sui mapp.li 820 e 826 attualmente di proprietà del Comune di Forno di Zoldo ma che la ditta [REDACTED] intendeva acquisire. La superficie dei parcheggi ad uso pubblico saranno cedute direttamente al Comune, mentre l'area a parcheggio prevista nella fase I sarà trasformata in piazza pedonale mantenendo la servitù ad uso pubblico; la terza fase prevede la realizzazazione della nuova viabilità e parcheggi in quanto esecuzione di opere di urbanizzazione sui mapp.li 819, 825 al foglio 24 e 364 al foglio 34 di proprietà comunale e sul mappale 364 al foglio 24, che dovrà essere acquisito dalla [REDACTED] e quindi ceduto direttamente al Comune. L'inizio lavori è del 23/02/2013 prot. N°13118 e vi è una proroga dei termini convenzionali del 12/02/2015 (altri tre anni per finire i lavori pertanto la scadenza era entro il mese di febbraio 2018).(vedere Allegato B)

Ovviamente essendo un fabbricato in costruzione non è possibile parlare di regolarità edilizia.

6. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Il fabbricato è in corso di costruzione e non vi è nessun tipo di occupazione.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

Iscrizioni: Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 12/01/2011 ai nn. 376/75 a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. con sede in Vicenza C.F. 00204010243 contro [REDACTED] on sede in Albignasego (PD) per la somma capitale di Euro 3.000.000,00 per somma totale di Euro 6.000.000,00 gravante sulla unità immobiliari identificata catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 366 sub.7-8-6-4-5 per quota di 1/1 di proprietà nel Comune di Forno di Zoldo;vi sono delle Annotazioni alla iscrizione di cui sopra trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno : Annotazione n°927 del 12/10/2012 (Erogazione parziale);

Iscrizioni: Ipoteca Giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 08/08/2014 ai nn. 7681/900 a favore dei [REDACTED] con sede in Albignasego (PD) per la somma capitale di Euro 413.920,00 per somma totale di Euro 200.000,00 gravante sulla unità immobiliari identificata catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 366 sub.7-8-6-4-5-1 per quota di 1/1 di proprietà nel [REDACTED] a P.IVA del [REDACTED]

Trascrizioni : Trascrizione di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata relativa a Preliminare di Compravendita del Notaio Riccardo Speranza di Padova del 21/04/2011 rep.n°21269/8859 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 29/04/2011 ai nn. 4798/3593 a favore della Sig. [REDACTED] relativo ai beni oggetto di pignoramento; si rende noto che lo stesso atto recante il rep. N°21269 il giorno 27/04/2011 Serie 1T n°6932 è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale Padova 1;

Trascrizioni : Trascrizione di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata relativa a Preliminare di Compravendita del Notaio Riccardo Speranza di Padova del 21/04/2011 rep.n°21269/8858 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 29/04/2011 ai nn. 4797/3592 a favore del [REDACTED] relativo ai beni oggetto di pignoramento; si rende noto che lo stesso atto

recante il rep. N°21268 il giorno 27/04/2011 Serie 1T n°6947 è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale Padova 1;

Pignoramenti: Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 21/02/2017 ai nn.1896/1491 in forza di verbale di pignoramento degli ufficiali giudiziari di Belluno n°718 del 15/02/2017 a favore della Banca Popolare di Vicenza S.p.a. con sede in Vicenza C.F./P.IVA 00204010243 contr [REDACTED] [REDACTED] er la quota di proprietà 1/1 gravante sui beni identificati catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 366 sub. 7-8-6-4-5 nel Comune di Forno di Zoldo (BL) .

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

Trascrizioni : Trascrizione di Convenzione Edilizia del Notaio Ruggiero Orlando del 07/12/2011 rep.n°78721 trascritta presso l'Agenzia//delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 19/12/2011 ai nn. 13990/10627 a favore del Comune di Forno di Zoldo relativa ai beni identificati al Foglio n°24 mapp.le 366 nel Comune di Forno di Zoldo (BL) .

Si notifica che il fabbricato come già detto oltre alle particelle oggetto di pignoramento si compone anche di un bene identificato catastalmente al Foglio n°24 mapp.le 366 sub 1 sito al piano S1e Terra (lato sud-est) oggetto di iscrizione di ipoteca giudiziale a favore dei [REDACTED] come scritto sopra.

8. VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle verifiche effettuate i beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

9. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

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

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

Per quanto riguarda i beni pignorati non vi sono spese di gestione in quanto sono in fase di costruzione..

11. STIMA DEI BENI PIGNORATI

Si premette come da istanza del 01/03/2018 che essendoci alcuni immobili di nuova costruzione quali la nuova autorimessa, un ampliamento e lo scoperto comune con l'altra proprietà e non oggetto di pignoramento (sub 1) che di fatto è parte integrante di tutto il fabbricato come concepito e costruito per la stima si è ritenuto di valutare tutto e nel merito si ritiene che il fabbricato debba essere venduto in toto per essere appetibile sul mercato.

Il criterio di stima usato è quello comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori in questo caso del costo di costruzione per immobili simili per destinazione d'uso in quella zona

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale e con il confronto con altri tecnici del settore e costruttori che in linea di massima hanno indicato un valore che si aggira intorno ad un minimo di Euro 1500 ad un massimo di Euro 1700 al mq. per costo di costruzione. Nel caso specifico si ritiene di utilizzare il valore di Euro 1500 al mq. per costo di costruzione di immobile del tipo standard finito.

Quindi partendo da un valore di Euro 1500 al mq. di costo di costruzione ed essendo gli immobili oggetto di stima non finiti ossia al grezzo si è ritenuto opportuno e congruo per la stima considerare una percentuale del 40% su costo al finito ossia $1500 \text{ Euro} \times 40\% = \text{Euro } 600 \text{ al mq.}$, pertanto una quotazione al mq. di superficie **Vm unitario = 600 Euro/mq.**

Possiamo ora calcolare il valore di mercato (Vm) riferito all'attualità, degli immobili oggetto di stima come segue:

Valore unitario medio di riferimento per la stima : $V_{mq.} = 600 \text{ Euro} / \text{mq.}$;

Superficie commerciale immobili di proprie XXXXXXXXXX mq. 1512,52 (vedere pag. 17) ;

Superficie commerciale immobili da definire (nuova autorimessa, scoperto e nuovo ampliamento) : $Sc = \text{mq. } 398,39$ (vedere pag. 18) ;

Superficie commerciale immobili di altra proprietà (Foglio n°24 mapp.le 366 sub1) : $Sc = \text{mq. } 273,36$ (vedere pag. 18) ;

ovvero

- Vm unità immobiliari di proprietà [REDACTED] Euro 600,00 x 1512,52 = Euro **907.512,00** ;
- Vm unità immobiliari da definire = Euro 600,00 x 398,39 = Euro **239.034,00**;
- Vm unità immobiliari altra proprietà [REDACTED] Euro 600,00 x 273,36 = Euro **164.016,00**.

- CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore dell'unità immobiliari in costruzione e corti comuni sia il seguente :

unità immobiliari di proprietà Immobiliare Europea S.r.l. Euro **907.512,00** ;

unità immobiliari da definire Euro **239.034,00**;

unità immobiliari altra proprietà [REDACTED] non oggetto di pignoramento Euro **164.016,00**.

A tale cifra bisogna si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 15% oltre che per renderlo competitivo rispetto al libero mercato ma anche per le problematica dovute al fatto che gli immobili sono in corso di costruzione tipo il fatto di dover rifare tutto l'iter amministrativo ed altro che comunque è stato ampiamente descritto in perizia per cui :

1)unità immobiliari di proprietà [REDACTED] Euro **771.385,20** (deprezzamento 15%) arrotondati Euro **771.380,00** ;

2) unità immobiliari da definire Euro **203.178,90**(deprezzamento 15%) arrotondati Euro **203.180,00** ;

3) unità immobiliari altra proprietà [REDACTED] non oggetto di pignoramento Euro **139.413,60** (deprezzamento 15%) arrotondati Euro **139.410,00**.

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

Prezzo base d'asta = € 771.380,00 per immobili propriet [REDACTED]

Prezzo base d'asta = € 203.180,00 per immobili da definire

Prezzo base d'asta = € 139.410,00 per immobili altra proprietà Immobiliare Europea S.r.l. non oggetto di pignoramento

12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Il beni oggetto di pignoramento sono nella piena proprietà della parte esecutata ovviamente si rimanda alla problematica sopraesposta ossia all'esistenza di una nuova autorimessa, di un ampliamento e di uno scoperto comune con altra proprietà dell' [REDACTED] facente parte del complesso immobiliare e non scindibile da esso.

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

[REDACTED] da visura camerale del 21/11/2017 ha sede legale senza indicare alcun indirizzo nel Comune di Albignasego (PD) (vedere Allegato D).

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

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

Aurozo di Cadore, 01 marzo 2018

In fede

L'Esperto Stimatore

Geom.Luigi Bombassei De Bona

A circular professional stamp of the Collegio dei Geometri Prov. di BELLUNO, N. 862, with the name Geom. Luigi Bombassei De Bona around the perimeter. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.