TRIBUNALE DI BELLUNO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[redacted]

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **0063/2018**

Giudice Dott. Marta De Manincor

ELABORATO PERITALE

LOTTI N. 1 e 2

Tecnico incaricato: ing. Marco Fant

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Belluno al n. 750
con Studio in Belluno, via Feltre, 105
P.IVA 01037760251
Telefono 0437-950294
Cell. 338-6884000

e-mail: studio.fant@libero.it
pec: marco.fant@ingpec.eu

Firmato Da: FANT MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2123d4cfb49b26e9a6e5327259f212e8

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. __**63/ 2018_ R.G.**, Giudice dott. Marta De Manincor_____ promossa da:

[redacted]

contro

[redacted]

Diritto (cfr pag. 3): LOTTO 1: piena proprietà della quota di 1/3
LOTTO 2: piena proprietà della quota di 1/2

Bene (cfr pag. 5): LOTTO 1: appartamento con 2 camere
LOTTO 2: 4 particelle terreni agricoli

Ubicazione (cfr pag. 4): LOTTO 1: via Giaon, 70 in comune di Limana
LOTTO 2: loc. Polentes in comune di Limana

Stato (cfr pag. 5): LOTTO 1: scarso
LOTTO 2: buono

Dati Catastali attuali (cfr pag. 13): LOTTO 1: NCEU Comune di Limana -Fg 13 mapp 378 sub 1
LOTTO 2: NCT Comune di Limana – Fg. 20 mapp. 18, 19, 20, 569

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 15): conforme

Valore di stima (cfr pag. 18): LOTTO 1: € 33.066,00 (quota 1/3 € 10.000,00)
LOTTO 2: € 20.000,00 (quota ½ € 10.000)

Valore mutuo (cfr pag./all.): -

Vendibilità (cfr pag. 18): LOTTO 1: scarsa
LOTTO 2: buona

Pubblicità (cfr pag.): -

Occupazione (cfr pag. 17): LOTTO 1: occupato da famiglia [redacted] (proprietario per 1/3)
LOTTO 2: libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 17): proprietario per 1/3

Oneri (cfr pag. -): --

APE (cfr pag. -): --

Problemi (cfr pag.): accesso da corte comune – mapp. 379 – non oggetto di pignoramento. Mancanza bagno – servizi

Firmato Da: FANT MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2123d4cfb49b26e9a6e5327259f212e8

PREMESSA
La presente perizia di stima riguarda un immobile ad uso abitazione civile ubicato in Comune di Limana, in via Giaon n. 70, e n. 4 terreni ad uso agricolo ubicati in località Polentes in Comune di Limana.

INCARICO
Con proprio provvedimento del 03.12.2018 il Giudice Dott. Fabio Santoro, delegato alla esecuzione forzata 63/2018 R.G.Esec., nominava C.T.U. il sottoscritto ing. Marco Fant, nato ad Agordo (BL) il 10.08.1969, con studio in Belluno via Feltre n. 105, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Belluno al n. 750.
Il verbale di giuramento veniva sottoscritto in via telematica in data 15.12.2018.
L'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. veniva fissata per giorno 11.06.2019.
A seguito di istanza di proroga da parte del sottoscritto CTU, con proprio provvedimento in data 15.05.2019, il Giudice concedeva una proroga di giorni 60, disponendo il differimento dell'udienza già fissata per il 11.06.2019 all'udienza del 22.10.2019.
Nell'udienza del 22.10.2019 il Giudice Esecutore dott. Marta De Manincor, subentrato nel procedimento al dott. Fabio Santoro, dando atto del mancato deposito della perizia, concedeva al C.T.U. termine 20.11.2019 per il deposito dell'elaborato peritale.
L'udienza veniva fissata per il giorno 28.01.2020.

OPERAZIONI PERITALI E ATTIVITA' SVOLTE
Per l'accesso ai beni è stata trasmessa richiesta a mezzo raccomandata A.R. all'esecutata, che però è risultata irreperibile.
E' stato dunque chiesto alla famiglia che attualmente occupa l'immobile di poter accedere all'interno dei locali ed effettuare i necessari rilievi.
Il sopralluogo al fabbricato è stato eseguito in data 07.11.2019 alla presenza della sig.ra [redacted] moglie di uno dei comproprietari del bene, che ha gentilmente consentito l'accesso e l'ispezione dei luoghi.
Il sopralluogo ai terreni è stato eseguito in data giugno e ottobre 2019.
In più giornate sono state effettuate le verifiche presso il Comune di Limana - Ufficio Edilizia - la Conservatoria RR.II. ed il Catasto.

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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un immobile ad uso abitazione civile ubicato in Comune di Limana, in via Giaon n. 70, che verrà di seguito individuato come **LOTTO n. 1**, e n. 4 terreni ad uso agricolo ubicati in località Polentes in Comune di Limana, adiacenti e costituenti un unico lotto, che di seguito viene denominato **LOTTO n. 2**.

Lotto 1

Diritto di proprietà per la **quota di 1/3** di [redacted] dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Limana - Foglio 13 mappale 378 sub. 1 – piano T-1.
Confini: a nord strada comunale; a est con mapp. 380 – fabbricato con corte; a sud con mapp. 380 – fabbricato con corte – e con mapp. 379 – fabbricato con corte; a ovest con mapp. 380 – fabbricato con corte.

L'immobile ad uso abitazione civile ubicato in via Giaon n. 70, insiste sul Foglio 13 del Comune di Limana, particella 378 sub. 1.
L'atto di pignoramento riguarda il diritto di piena proprietà del suddetto bene per la quota di 1/3, così come corrisponde nella titolarità dell'esecutato, derivante dall'eredità di [redacted] e trascritta in data 15.10.1975 ai n. 5804 RG e 5358 RP (**ALL_07**).

L'esatta ubicazione degli immobili è confermata dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la planimetria catastale di seguito riportata (**ALL_10**).

Firmato Da: FANT MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2123d4cfb49b26e9a6e5327259f212e8

Figura 1: sovrapposizione ortofoto con catastale NCEU - Fg. 13 particella n. 378

Lotto 2

Diritto di proprietà per la **quota di 1/2** di [redacted] degli immobili così identificati al N.C.T. del Comune di Limana:

- **Foglio 20 mappale 18** – terreno agricolo 10 are

Confini: a nord strada comunale Canet; a est con mapp. 725- terreno –; a sud con mapp. 19 – terreno -; a ovest con mapp. 19 – terreno.

- **Foglio 20 mappale 19** – terreno agricolo 15 are

Confini: a nord mapp. 18 – terreno e strada comunale Canet; a est con mapp. 728- terreno –; a sud con mapp. 20 – terreno -; a ovest con mapp. 561 – terreno.

- **Foglio 20 mappale 2**0 – terreno agricolo 43 are

Confini: a nord con mapp. 19 – terreno; a est con mapp. 730 - terreno –; a sud con mapp. 569 – terreno -; a ovest con mapp. con mapp. 564 – terreno.

- **Foglio 20 mappale 569** – terreno agricolo 14 are

Confini: a nord con mapp. 20 – terreno; a est con mapp. 723 - terreno –; a sud con mapp. 26, 27, 832, 17 – terreni -; a ovest con mapp. con mapp. 570 – terreno.

Gli immobili ad uso terreno agricolo sono ubicato in località Polentes, in Comune di Limana.
L'atto di pignoramento riguarda il diritto di piena proprietà dei suddetti beni per la quota di 1/2, così come corrisponde nella titolarità dell'esecutato, derivante da atto di compravendita notaio Pasquale Osnato di Belluno del 30.10.1989 rep. 23655/7970 registrato a Belluno il 20.11.1989 al n. 714 serie II-V e trascritto in data 29.11.1989 ai n. 10772 RG e 9069 RP (**ALL_08**).

L'esatta ubicazione degli immobili è confermata dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la planimetria catastale di seguito riportata (**ALL_11**).

La suddivisione in due Lotti appare l'unica soluzione praticabile al fine di favorire la vendita dei beni.
I terreni risultano adiacenti e costituiscono un lotto unico caratterizzato da buone dimensioni, buona accessibilità e meglio sfruttabile par l'uso agricolo; il fabbricato rappresenta un lotto funzionale a sé stante.
L'eventuale frazionamento in ulteriori lotti determinerebbe, a parere dello scrivente, una complessiva perdita di valore e scarsa appetibilità commerciale.

Firmato Da: FANT MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2123d4cfb49b26e9a6e5327259f212e8

Figura 2: sovrapposizione ortofoto con catastale NCT - Fg. 20 particelle n. 18-19-20-569

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

I beni oggetto della presente procedura si trovano in Comune di Limana.
Il **LOTTO n. 1** è costituito da un immobile ad uso abitazione civile ubicato in via Giaon n. 70;
Il **LOTTO n. 2** è costituito da n. 4 particelle ad uso agricolo ubicate in località Polentes.

Lotto 1

Porzione di casa a schiera composta da tre locali in via Giaon n. 70 a Limana

L'immobile è costituito dalla porzione di testa di una casa a schiera che si sviluppa su due piani.
Al piano terra vi sono due stanze adibite a cucina/soggiorno e camera ed un vano scale posizionato centralmente; al piano primo è presente un'unica stanza adibita a camera.
Il fabbricato si trova al limite sud della frazione Giaon, ubicata a circa 1 km dal centro di Limana, con accesso direttamente da via Giaon, denominata anticamente "via Staffiol", laddove l'edificazione della frazione si è estesa alle pendici del colle denominato Parè, in sommità del quale è ubicato l'omonimo santuario.
La prima edificazione dell'immobile non è nota: l'immobile era certamente presente nell'impianto catastale risalente al 1952 ma si ritiene che, per tipologia costruttiva, possa essere stato edificato nel periodo immediatamente successivo alla prima guerra.
Si trova a quota 395 m.s.l.m. con una favorevole esposizione ed in posizione panoramica e dominante sulla frazione Giaon.
La zona è facilmente raggiungibile sia dal capoluogo comunale Limana, da cui dista circa 1 km, che da Belluno, da cui dista circa 7 km. Molto agevole l'accesso alla viabilità sulla sinistra Piave percorrendo la quale sono facilmente raggiungibili la stazione ferroviaria di Belluno e l'autostrada A27, da cui dista circa 15 km.
La zona di Limana presenta ottimi servizi per la popolazione e grandi possibilità di lavoro nelle due importanti zone industriali ottimamente servite. I principali servizi, quali scuole, ufficio postale, banca e uffici comunali si trovano a Limana, a circa 1 km, mentre ospedale, VV.F. e uffici pubblici in generale va raggiunto Belluno, a circa 5/7 minuti di macchina.
La porzione di fabbricato è accessibile da una piccola corte comune, identificata dal mapp. 379 (che non risulta oggetto di pignoramento) presente sui fronti sud ed ovest, verso la strada comunale.

Firmato Da: FANT MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2123d4cfb49b26e9a6e5327259f212e8

L'immobile è composto al piano terra da due piccole stanze, una ad uso soggiorno/cucina ed una ad uso camera, da un vano scala che separa le due stanze al piano terra e collega la stanza al piano primo adibita a camera, per una superficie lorda stimata di circa 70 mq.
La veranda esterna in ingresso ed i servizi igienici sono presenti sul mappale 379, non oggetto della presente procedura.
Non è presente uno spazio destinato a parcheggio, che comunque può essere effettuato a margine della via comunale.
La porzione di testa della schiera oggetto della presente procedura ha forma riconducibile ad un rettangolo di dimensioni lorde 4,40 m x 10,50 m circa e si sviluppa su due livelli.
L'altezza interna dei locali è di 2,25 m al piano terra e 2,18 al piano primo.

Cucina/soggiorno è accessibile dall'ingresso / vano scale ed ha dimensioni circa 14,5 mq netti; la stessa è illuminata da una finestra sul prospetto sud.
Le camere hanno forme regolari rettangolari, di dimensioni nette 3.80x3.75 circa e sono entrambe illuminate da finestre verso sud.
Il locale ingresso/vano scale, ubicato centralmente alla porzione di schiera, che consente di accedere al piano primo, ha dimensioni nette 3,50 x 1,70 m è illuminato da una piccola finestrella verso nord.
Nella zona ingresso è presente una piccola bussola vetrata con struttura in metallo, che però insiste sul mapp. 379, non oggetto della presente procedura.

Strutture e opere murarie
Le fondazioni non sono direttamente ispezionabili ma si ritiene che le murature portanti in pietra, di spessore stimato di 50 cm alla base, siano direttamente poggiate sul sottofondo roccioso.
La roccia affiorante in zona è chiaramente visibile all'esterno del fabbricato.
I muri perimetrali portanti sono in muratura in pietra ed hanno spessore di circa 50 cm alla base.
Le murature esterne sono intonacate e rivestite con una finitura colorata che, in alcuni punti, si è distaccata;
I solai sono in legno, così come la scala centrale al fabbricato.
La struttura di copertura è in legno
Per quanto possibile percepire visivamente, lo stato di manutenzione delle strutture è generalmente appena sufficiente. Nel corso del sopralluogo non sono state osservate lesioni o situazioni di criticità strutturale.
Il manto di copertura è in tegole cementizie tipo Marsiglia mentre le mantovane, i pluviali ed i canali di gronda sono in lamiera metallica verniciata.
Il manto di copertura ed i pluviali sono certamente datati ma paiono in discrete condizioni di manutenzione.

Finiture, tramezzature e rivestimenti
Gli intonaci delle pareti interne sono in malta di calce, tinteggiate con idropittura. Le pareti divisorie interne sono in laterizio, di spessore 10 cm circa.
Parte delle pareti perimetrali della cucina e della camera al piano terra sono rivestite in perline di legno.
All'interno dell'appartamento si nota, in corrispondenza della trave superiore, verso il soffitto della cucina e delle camere, un modesto distacco della pittura conseguente, a giudizio dello scrivente, al ponte termico generato dalle parti in c.a. non adeguatamente coibentate.
I pavimenti dei locali al piano terra sono in piastrelle mentre quelli al piano primo sono in legno, così come il rivestimento delle scale.
Discreto lo stato di manutenzione.

Impianti
L'impianto idrico riguarda la sola cucina, laddove è presente un lavandino.
L'impianto igienico - sanitario non è presente nel mapp. 378 sub.1, essendo altresì presente in un altro immobile distaccato - mapp. 379 – non oggetto della presente procedura.
Il riscaldamento avviene mediante due stufe a legna ubicate al piano terra, in cucina e nella camera. Non è presente impianto di riscaldamento. Per tale ragione non è stato possibile redigere l'A.P.E..

L'impianto elettrico è sottotraccia e si diparte da un contatore ubicato nel sottoscala e un salvavita nel giroscala.
Per quanto visivamente percepibile, le condizioni dell'impianto, quantunque datato, sono a norma.

L'impianto gas per il piano cottura è alimentato da una bombola di GPL.

I serramenti
Le finestre sono in legno con vetrocamera ad eccezione di quelle nel vano scale che sono con vetro semplice
Le condizioni di manutenzione sono sufficienti per quelli con vetrocamera ed insufficienti per quelli con vetro semplice.

Firmato Da: FANT MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2123d4cfb49b26e9a6e5327259f212e8

Le finestre sono oscurabili mediante scuretti in legno massiccio, che necessitano anch'essi di manutenzione per la finitura superficiale.
Le porte interne sono in legno, con specchiatura in vetro. Il portoncino d'ingresso è in legno non blindato, con specchiatura in vetro analoga alle porte interne. Le condizioni delle porte sono generalmente sufficienti. In relazione agli standard attuali, andrebbe sostituito il portoncino d'ingresso e messi vetri di sicurezza.

Attestato di Prestazione Energetica
Non essendo presente un generatore di calore (gli ambienti vengono scaldati con due stufe a legna prive di certificazioni) non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

Stato reale dei luoghi
Nel corso dei sopralluoghi è stato accertato che lo stato reale dei luoghi **(ALL_12)** corrisponde sostanzialmente a quello riportato nelle planimetrie depositate al catasto, rispetto alle quali non sono state riscontrate difformità

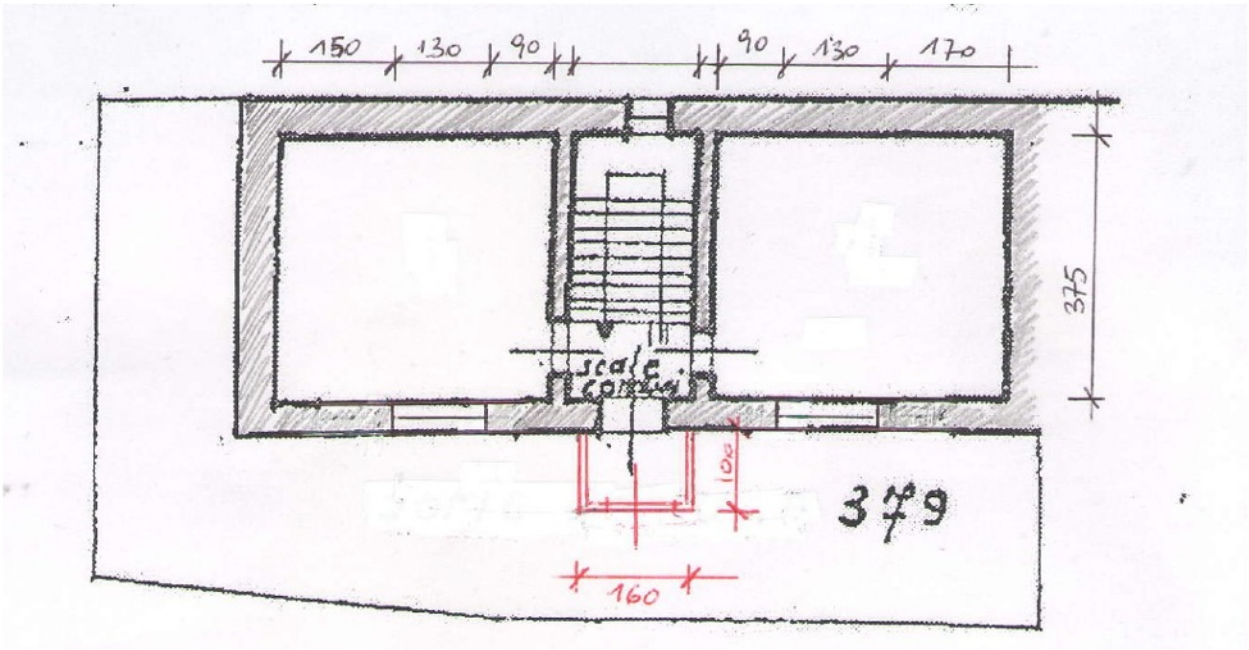


Figura 3: stato reale dei luoghi piano terra

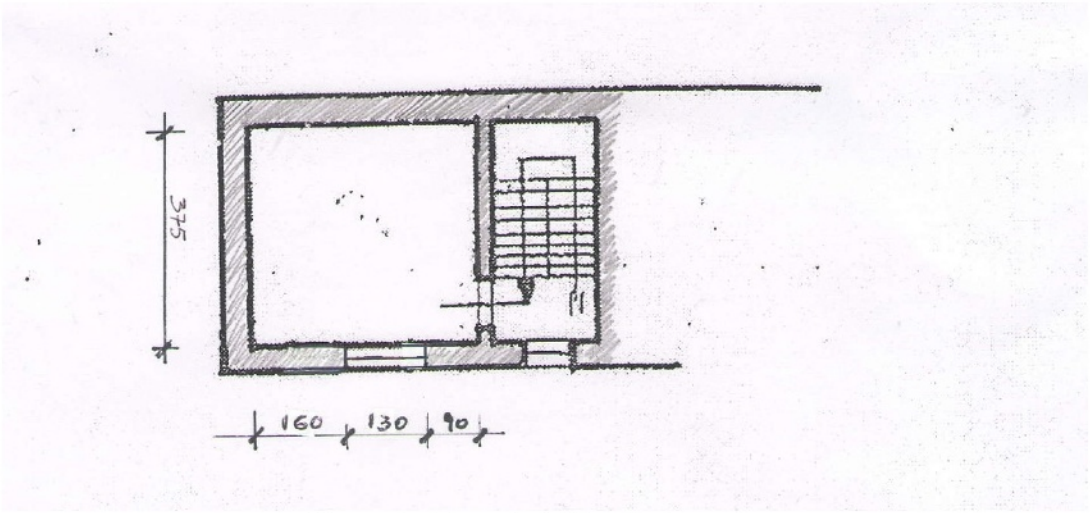
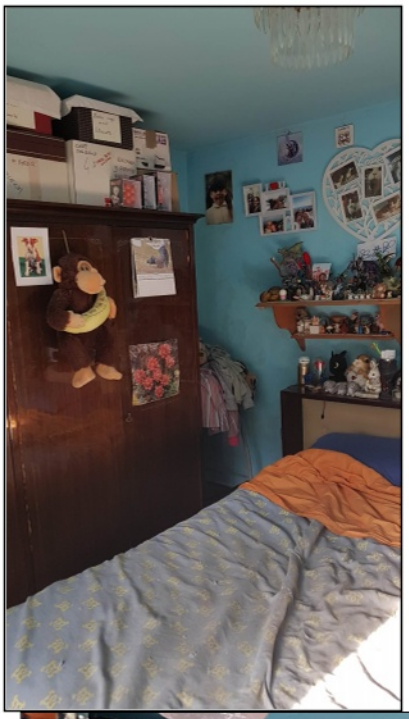


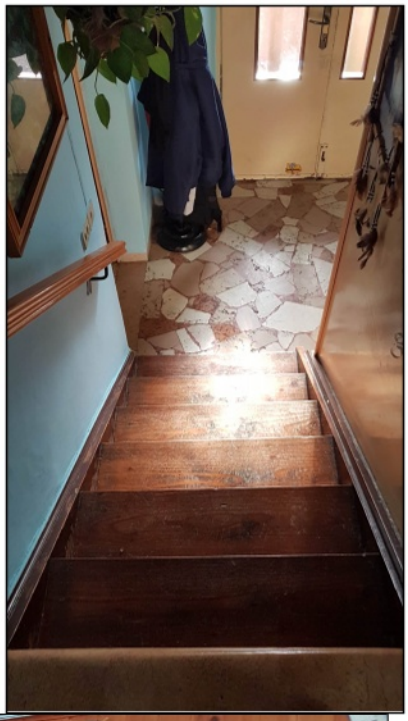
Figura 4: stato reale dei luoghi piano primo

Firmato Da: FANT MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2123d4cfb49b26e9a6e5327259f212e8

Documentazione fotografica (ALL_06)

Firmato Da: FANT MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2123d4cfb49b26e9a6e5327259f212e8





Parti comuni

La corte censita al N.C.T. del Comune di Limana Fg. 13 mapp. 379 risulta comune al mapp. 380 e agli Enti urbani del Fg 13.

Quantunque non espressamente indicata nel decreto ingiuntivo, soltanto attraversando questa corte può avvenire l'accesso all'immobile oggetto di perizia.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale lorda viene calcolata utilizzando i seguenti criteri e coefficienti:

tipologia	coefficiente
Locali ad uso abitativo	1.00
Vano scale interne	1.00

La superficie commerciale del lotto viene così calcolata:

Firmato Da: FANT MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2123d4cfb49b26e9a6e5327259f212e8

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PT - cucina/sogiorno	Sup. reale lorda	19,36	1,00	19,36
	Sup. reale netta	14,81		
PT - camera	Sup. reale lorda	18,48	1,00	18,48
	Sup. reale netta	13,80		
PT - ingresso/vano scale	Sup. reale lorda	8,58	1,00	8,58
	Sup. reale netta	5,95		
P1 - camera	Sup. reale lorda	18,48	1,00	18,48
	Sup. reale netta	14,25		
P1 - vano scale	Sup. reale lorda	8,58	1,00	8,58
	Sup. reale netta	5,95		
	Sup. reale lorda	**73,48**		**73,48**
	Sup. reale netta	**54,76**		
		Sup. commerciale		**73,48**

La superficie commerciale viene pertanto **arrotondata in 73,00 mq**.

Lotto 2

Diritto di piena proprietà per la **quota di 1/2** di [redacted] degli immobili così identificati al N.C.T. del Comune di Limana:

1. Fg. 20 mappale 18

Diritto di piena proprietà per la **quota di 1/2** degli immobili identificati al N.C.T. del Comune di Limana **Foglio 20 mappale 18** – terreno agricolo 10 are
Confini: a nord strada comunale Canet; a est con mapp. 725- terreno –; a sud con mapp. 19 – terreno -; a ovest con mapp. 19 – terreno.

Il terreno ha una forma rettangolare allungata delle dimensioni 80 m x 13 m circa e si sviluppa in adiacenza alla strada comunale Canè, in località Polentes.
Dal punto di vista orografico il terreno presenta una modesta pendenza verso nord, dove è limitato dal corpo stradale della viabilità comunale. Verso sud il terreno sale verso la zona coltivata a campi.
La tessitura è rappresentata da un importante spessore di terreno vegetale, adatto alle coltivazioni.

Firmato Da: FANT MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2123d4cfb49b26e9a6e5327259f212e8

Il terreno viene interamente coltivato a prato ed è privo di alberature.

2. Fg. 20 mappale 19

Diritto di piena proprietà per la **quota di 1/2** degli immobili identificati al N.C.T. del Comune di Limana **Foglio 20 mappale 19** – terreno agricolo 15 are
Confini: a nord mapp. 18 – terreno e strada comunale Canet; a est con mapp. 728- terreno –; a sud con mapp. 20 – terreno -; a ovest con mapp. 561 – terreno

Il terreno ha una forma irregolare, riconducibile ad un rettangolo allungato 95 x 15 circa e si sviluppa immediatamente a monte della strada comunale Canè, in località Polentes.
Dal punto di vista orografico il terreno degrada verso nord, dove è limitato dal corpo stradale della viabilità comunale e dal mappale n. 18. Verso sud il terreno sale fino al margine della zona coltivata a campi.
La tessitura è rappresentata da un importante spessore di terreno vegetale, adatto alle coltivazioni.
Il terreno viene interamente coltivato a prato ed è privo di alberature.

3. Fg. 20 mappale 20

Diritto di piena proprietà per la **quota di 1/2** degli immobili identificati al N.C.T. del Comune di Limana **Foglio 20 mappale 20** – terreno agricolo 43 are
Confini: a nord con mapp. 19 – terreno; a est con mapp. 730 - terreno –; a sud con mapp. 569 – terreno -; a ovest con mapp. con mapp. 564 – terreno.

Il terreno ha una forma piuttosto regolare di un rettangolo allungato 90 m x 45 m circa e si sviluppa immediatamente a monte di un breve tratto in pendenza, costituito dai mapp. 18 e 19, che degrada verso la strada comunale Canè, in località Polentes.
Dal punto di vista orografico il terreno risulta pianeggiante e per questo coltivabile con mezzi agricoli.
Verso sud il terreno si presta ad essere coltivato anche nel vicino mapp. 569.
La tessitura è rappresentata da un importante spessore di terreno vegetale, adatto alle coltivazioni.
Buona la presenza di acque di scorrimento superficiali provenienti dai terreni a monte
Il terreno viene interamente coltivato a mais ed è privo di alberature.

Firmato Da: FANT MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2123d4cfb49b26e9a6e5327259f212e8

2. Fg. 20 mappale 569

Diritto di piena proprietà per la **quota di 1/2** degli immobili identificati al N.C.T. del Comune di Limana **Foglio 20 mappale 569** – terreno agricolo 14 are
Confini: a nord con mapp. 20 – terreno; a est con mapp. 723 - terreno –; a sud con mapp. 26, 27, 832, 17 – terreni -; a ovest con mapp. con mapp. 570 – terreno.

Il terreno ha una forma piuttosto regolare di un rettangolo allungato delle dimensioni 90 m x 16 circa, e si sviluppa sul margine sud di un'area coltivata a mais, in località Polentes.
Dal punto di vista orografico il terreno risulta pianeggiante e per questo coltivabile con mezzi agricoli.
Verso nord il terreno si presta ad essere coltivato anche nel vicino mapp. 20.
La tessitura è rappresentata da un importante spessore di terreno vegetale, adatto alle coltivazioni.
Buona la presenza di acque di scorrimento superficiali provenienti dai terreni a monte.
Il terreno viene coltivato a mais e presenta alcune alberature soltanto sul limite sud.

Calcolo della superficie commerciale
La superficie commerciale viene distinta per qualità delle colture:

Firmato Da: FANT MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2123d4cfb49b26e9a6e5327259ff212e8

TERRENI	superficie [mq]	qualità	classe	r.d.	r.a.
Fg. 20 mapp. 18	1000,00	prato arborato	4	€ 1,81	€ 1,29
Fg. 20 mapp. 19 - porz. AA	750,00	seminativo	2	€ 3,29	€ 2,13
Fg. 20 mapp. 19 - porz. AB	750,00	prato	3	€ 1,94	€ 1,36
Fg. 20 mapp. 20	4300,00	seminativo	3	€ 14,43	€ 11,10
Fg. 20 mapp. 569 - porz. AA	700,00	seminativo	2	€ 3,07	€ 1,99
Fg. 20 mapp. 569 - porz. AB	700,00	bosco misto	U	€ 0,90	€ 0,22

Che viene così riassunta:

qualità coltura	superficie [mq]
prato	1750,00
seminativo	5750,00
bosco misto	700,00
totale	**8200,00**

QUESITO n. 3:
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Lotto 1

L'immobile è catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Limana
- Foglio 13, particella 378 subalterno 1 categoria A/5 - classe U – 3,5 vani - rendita € 45,19

L'attuale situazione catastale deriva dall'impianto meccanografico in data 30.06.1987.

Relativamente al **Lotto 1** si riscontra pertanto una corretta rispondenza dei dati catastali con quelli inseriti nel decreto di pignoramento e nella nota di trascrizione.
Rispetto alla situazione catastale è stato riscontrato che, per ogni stanza, le due piccole finestre sono state unite in una finestra unica di dimensioni superiori, come riportato nello stato di fatto (**ALL_12**)
La bussola vetrata con struttura metallica in ingresso insiste su una particella che non è oggetto della presente procedura.

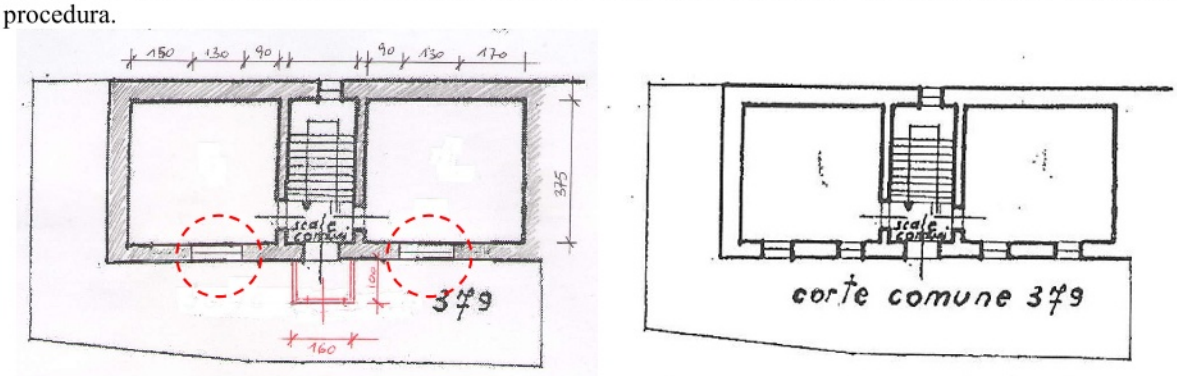


Figura 5: confronto tra stato reale rilevato e situazione catastale

Per quanto sopra, non sono state rilevate difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.
Quantunque il subalterno 1 appaia quale unico subalterno del mapp. 378, si segnala la **mancanza dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni**, non presenti agli atti del Catasto.

Lotto 2

Gli immobili sono catastalmente censiti al N.C.T. del Comune di Limana
- **Foglio 20, particella 18** – prato arborato – classe 4 – superficie 1000 mq – r.d 1,81 €, r.a. 1,29 €

Firmato Da: FANT MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2123d4cfb49b26e9a6e5327259f212e8

L'attuale situazione catastale deriva dal frazionamento in data 12.09.1989.

- **Foglio 20, particella 19**
  - Porzione AA – seminativo - classe 2 – superficie 750 mq – r.d 3,29 €, r.a. 2,13 €
  - Porzione AB – prato - classe 3 – superficie 750 mq – r.d 1,94 €, r.a. 1,36 €

  L'attuale situazione catastale deriva dal frazionamento in data 12.09.1989 e variazione colturale del 07.03.2007.

- **Foglio 20, particella 20** – seminativo – classe 3 – superficie 4300 mq – r.d 14,43 €, r.a. 11,10 €
  L'attuale situazione catastale deriva dal frazionamento in data 12.09.1989

- **Foglio 20, particella 569**
  - Porzione AA – seminativo - classe 2 – superficie 700 mq – r.d 3,07 €, r.a. 1,99 €
  - Porzione AB – bosco misto - classe U – superficie 700 mq – r.d 0,90 €, r.a. 0,22 €

  L'attuale situazione catastale deriva dal frazionamento in data 12.09.1989 e variazione colturale del 07.03.2007.

Relativamente al **Lotto 2** si riscontra pertanto una corretta rispondenza dei dati catastali con quelli inseriti nel decreto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

QUESITO n. 4:
PREDISPOSIZIONE SCHEDA SINTETICA

Lotto 1: porzione di casa a schiera

Porzione di casa a schiera con due camere in Limana, via Giaon, 70.

Descrizione immobile: porzione di testa di una casa a schiera che si sviluppa su due piani e tre locali in via Giaon, 70 a Limana.
Il fabbricato, che si trova a quota 395 m.s.l.m. con una favorevole esposizione ed in posizione panoramica e dominante sulla frazione Giaon, ed è stato edificato presumibilmente nel primo dopo guerra.
La zona è facilmente raggiungibile sia dal capoluogo comunale Limana, da cui dista circa 1 km, che da Belluno, da cui dista circa 7 km. Molto agevole l'accesso alla viabilità sulla sinistra Piave percorrendo la quale sono facilmente raggiungibili la stazione ferroviaria di Belluno e l'autostrada A27, da cui dista circa 15 km.
La zona di Limana presenta ottimi servizi per la popolazione e grandi possibilità di lavoro nelle due importanti zone industriali ottimamente servite. I principali servizi, quali scuole, ufficio postale, banca e uffici comunali si trovano a Limana, a circa 1 km, mentre ospedale, VV.F. e uffici pubblici in generale va raggiunto Belluno, a circa 5/7 minuti di macchina.
La porzione di fabbricato è accessibile da una piccola corte comune, identificata dal mapp. 379 (che non risulta oggetto di pignoramento) presente sui fronti sud ed ovest, verso la strada comunale.
La porzione di testa della schiera oggetto della presente procedura ha forma riconducibile ad un rettangolo di dimensioni lorde 4,40 m x 10,50 m circa e si sviluppa su due livelli: al piano terra sono presenti due piccole stanze, una ad uso soggiorno/cucina ed una ad uso camera, ed un vano scala che separa le due stanze al piano terra e collega la stanza al piano primo adibita a camera, per una superficie lorda stimata di circa 70 mq, di cui 55 mq calpestabili.
L'altezza interna dei locali è di 2,25 m al piano terra e 2,18 al piano primo.
La veranda esterna in ingresso ed i servizi igienici sono presenti sul mappale 379, non oggetto della presente procedura.
L'immobile è occupato dalla famiglia di uno dei tre comproprietari e viene venduto per la quota di 1/3.

Lotto 2: terreni agricoli in loc. Polentes

Lotto composto da 4 particelle di terreno ad uso agricolo per complessivi 8200 mq in loc. Polentes

Firmato Da: FANT MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2123d4cfb49b26e9a6e5327259f212e8

Descrizione immobile: Lotto composto da 4 particelle di terreno ad uso agricolo ubicate in adiacenza per formare un lotto di forma regolare, delle dimensioni indicative 92 x 90 m e superficie complessiva 8200 mq.
Il terreno si sviluppa in adiacenza alla strada comunale Canè, in località Polentes, ed è facilmente raggiungibile da Limana da cui dista circa 5 km.
Dal punto di vista orografico il terreno degrada verso nord, dove è limitato dal corpo stradale della viabilità comunale, mantenendo un'ampia zona centrale pressoché pianeggiante e favorevole alla coltivazione anche con l'utilizzo di mezzi agricoli.
La tessitura è rappresentata da un importante spessore di terreno vegetale, adatto alle coltivazioni.
Buona la presenza di acque di scorrimento superficiali provenienti dai terreni a monte.
Il terreno viene coltivato a mais e presenta alcune alberature soltanto sul limite sud.

QUESITO n. 5:
RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento sono così pervenuti agli esecutati:

Beni ricompresi nel **LOTTO n. 1**

1. La sig.ra [redacted] riceveva in eredità la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà del bene censito al N.C.E.U. del Comune di Limana al Foglio 13 mappale 378 sub. 1 – piano T-1, a seguito di deposito **successione per morte di** [redacted] e deceduto a Belluno [redacted], trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 15.10.1975 ai n. 5804 RG e 5358 RP

Beni ricompresi nel **LOTTO n. 2**

2. La sig.ra [redacted] ed il sig. [redacted] acquisivano, in regime di comunione legale dei beni, il diritto di piena proprietà, ciascuno per la quota indivisa di 1/2, dei beni di seguito elencati:

   - N.C.T. del Comune di Limana Foglio 20 mappale 18
   - N.C.T. del Comune di Limana Foglio 20 mappale 19
   - N.C.T. del Comune di Limana Foglio 20 mappale 20
   - N.C.T. del Comune di Limana Foglio 20 mappale 569

   in conseguenza di **atto di compravendita** notaio Pasquale Osnato di Belluno del 30.10.1989 rep. 23655/7970 registrato a Belluno il 20.11.1989 al n. 714 serie II-V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 29.11.1989 ai n. 10772 RG e 9069 RP, acquistandoli dalla sig.ra [redacted]

QUESITO n. 6:
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

In data 17.06.2019 è stato effettuato accesso agli atti dell'ufficio edilizia del Comune di Limana.
Le ricerche eseguite sull'immobile oggetto di indagine, hanno portato a constatare la **totale assenza di pratiche edilizie** per il suddetto fabbricato.
La scheda disponibile agli atti per il fabbricato (**ALL_09**) non fornisce alcuna informazione utile.
Tuttavia presso il medesimo ufficio comunale è stata trovata la mappa catastale risalente all'impianto avvenuto in data 01.02.1952 (**ALL_13**), nella quale si riconosce chiaramente la presenza del fabbricato in oggetto.

Firmato Da: FANT MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2123d4cfb49b26e9a6e5327259f212e8

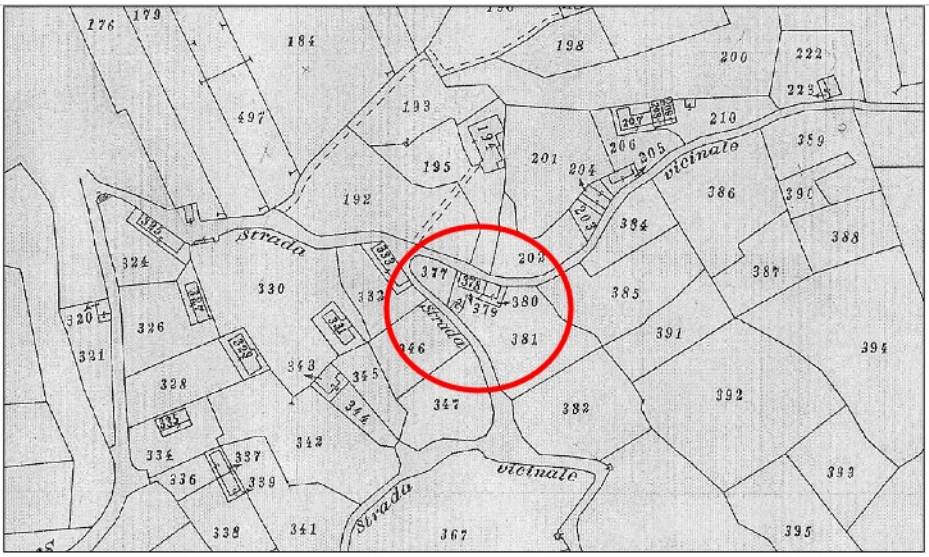


Figura 6: impianto catastale del 1952

La prima edificazione dell'immobile non è nota: il fatto che l'immobile fosse presente nell'impianto catastale risalente al 1952 supporta l'ipotesi – peraltro confermata anche nella scheda fabbricato del Comune - che, per tipologia costruttiva, l'immobile possa essere stato edificato nel periodo immediatamente successivo alla prima guerra.

Si conclude pertanto che la prima edificazione del fabbricato sia certamente avvenuta **in data antecedente al 01.09.1967.**
Il cespite, sul quale peraltro non risultano rilasciati titoli abilitativi edilizi da parte del Comune di Limana nemmeno in data successiva al 1967, sarà dunque considerato **regolare ai fini edilizi.**

In relazione alla tipologia, al grado di finitura e allo stato di conservazione dell'immobile, si ritiene che l'ultimo intervento edilizio effettuato sullo stesso sia riconducibile agli anni '60 con la manutenzione straordinaria della copertura.
Per quanto è stato possibile constatare nel corso del sopralluogo, non vi sono interventi eseguiti sul fabbricato, riconducibili con certezza ad un periodo successivo al 1967.
La bussola vetrata con struttura metallica non compare nella planimetria catastale, ma insistendo sul mapp. 379, non oggetto della presente procedura, non viene presa in considerazione.
La realizzazione di una finestra grande per ogni locale, in sostituzione delle due piccole finestrelle indicate nelle planimetrie catastali, interessando parti strutturali (le pareti perimetrali portanti) avrebbero dovuto richiedere una autorizzazione specifica, essendo esclusa dall'attività edilizia libera.
Infatti alla lettera a), comma 2, dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001, sono ricompresi gli interventi di manutenzione straordinaria che comprendono anche l'apertura di porte e lo spostamento di pareti interne, senza toccare le parti strutturali dell'edificio, che possono essere realizzati con una semplice comunicazione di inizio dei lavori, asseverata da un tecnico (C.I.L.A.) che ne attesti la conformità agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi e alle norme in materia sismica ed energetica, anche se comportano un aumento del numero dei locali interni.
Tuttavia la tipologia di serramento installato fa presupporre che l'intervento sia stato eseguito negli anni 60, prima che vigessero norme edilizie specifiche.

Considerazioni sull'Agibilità:

- Agli atti del Comune non sono presenti pratiche edilizie che riguardano l'immobile;
- E' stato accertato che l'edificazione del fabbricato sia certamente avvenuta in data antecedente al 01.09.1967;
- non sono stati rilasciati titoli abilitativi edilizi da parte del Comune di Limana in data successiva al 1967;
- non sono riconoscibili interventi eseguiti sul fabbricato in data successiva al 1967 tali da presupporre il rilascio di una nuova certificazione di agibilità;

Per quanto sopra l'immobile viene considerato regolare ai fini edilizi.
Tuttavia è stato accertato che alcuni impianti sono piuttosto datati (impianto elettrico in particolare), manca un impianto di riscaldamento sull'intero fabbricato ed i servizi igienici sono presenti all'esterno, in un altro

Firmato Da: FANT MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2123d4cfb49b26e9a6e5327259f212e8

immobile (non oggetto della presente procedura). Tali mancanze non consentirebbero, alla data odierna, di disporre di un certificato di agibilità per l'immobile.
In risposta al quesito è stato comunque acquisito il certificato di destinazione urbanistica (**ALL_14**)

QUESITO n. 7:
STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'immobile di cui al Lotto 1 risulta occupato dalla famiglia [redacted] comproprietario del bene, con moglie e figli.
I terreni di cui al Lotto 2 sono in gran parte coltivati dalla proprietà.

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

I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene sono quelli riportati nella ispezione di cui all'**ALL_15**.
Non risultano avviate altre procedure esecutive, oltre alla presente, relative ai medesimi beni;

In risposta al quesito si riporta quanto segue:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

A.1 - domande giudiziali:	nessuna
A.2 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:	nessuno
A.3 - convenzioni matrimoniali:	nessuna
A.4 - altri pesi o limitazioni d'uso (es servitù):	nessuno
A.5 - imposizione vincoli storico-artistici ecc.:	nessuno

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

B.1 - iscrizioni ipotecarie: nessuno

B.2 - pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione **pignoramento immobiliare in data 23.05.2018** ai nn. 6017 R.G e 4751 R.P.
  A FAVORE: - [redacted]
  CONTRO: - [redacted] per la quota della piena proprietà
  derivante da: atto di pignoramento del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Limana n. 74/2018 del 02.05.2018
  nota: l'atto di pignoramento deriva da controversia di lavoro definita con sentenza del Tribunale di Treviso n. 286/2016 che condannava la società [redacted]

B.3 - difformità urbanistico-edilizie: nessuna sostanziale da regolarizzare

B.4 - difformità catastali: nessuna sostanziale da regolarizzare

QUESITO n. 9:
VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10:
ESISTENZA DI BENI O ONERI DI ALTRO TIPO

Nessun riscontro

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

Nessun riscontro

Firmato Da: FANT MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2123d4cfb49b26e9a6e5327259f212e8

QUESITO n. 12:
VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Lotto 1: porzione di casa a schiera

La stima del valore di mercato dei beni in oggetto risulta particolarmente complessa dal momento che non si dispone di atti di compravendita recenti riguardanti immobili con caratteristiche similari con i quali effettuare una comparazione.
Peraltro il fabbricato oggetto di stima risulta particolarmente datato e carente negli standard abitativi attuali.
Non trovano dunque applicazione, a giudizio dello scrivente, i rigorosi metodi di stima analitici, secondo gli standard di valutazione proposti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.
Il borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito ad immobili ad uso residenziale nella zona Limana per il primo semestre 2019, in stato di manutenzione "normale" fornisce l'indicazione di prezzi variabili da 750 a 1050 €/mq per la zona D1 "zona periferica" **(ALL_17)**. Tuttavia il sottoscritto ritiene che le quotazioni espresse dal Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non rappresentare nel caso in esame un utile riferimento, dal momento che il bene presenta caratteristiche tali da ricondurlo più semplicemente ad un "immobile da ristrutturare".
Gli annunci immobiliari pubblicati sui siti internet presentano una variabilità di prezzi enorme, dettata principalmente dalla posizione dell'immobile, che non consente di effettuare considerazioni utili all'individuazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente perizia.
Per meglio comprendere quale valore attribuire all'immobile sono state acquisite informazioni da Agenzie Immobiliari locali, che trattano compravendite di immobili nella zona di Limana.
Si riporta in **(ALL_20)** un'analisi comparativa dei prezzi di immobili, aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, pubblicati sui siti internet delle Agenzie Immobiliari locali.
L'analisi si riferisce ad immobili che richiedono interventi di ristrutturazione, come nel nostro caso, e porta ad un valore medio di circa 480 €/mq .
I fattori che possono incidere positivamente sulla valutazione dell'immobile sono:

- la vicinanza al centro di Giaon;

I fattori che possono incidere negativamente sulla valutazione dell'immobile sono:

- la mancanza di bagno/servizi igienici, che si trovano in altro immobile, esterno alla presente procedura;
- la mancanza di posto auto;
- la suddivisione dell'immobile, con riferimento alle proprietà adiacenti con parti comuni

Tenuto conto dei fattori sopra elencati, nonché della tipologia costruttiva, delle condizioni di manutenzione e del livello di finitura dell'immobile, si ritiene che il valore unitario possa essere stimato ad **€/mq 450,00.**

Sup. commerciale					**73,48**
tot. Accessori					**0,00**
superficie commerciale			**mq**		**73,48**
valore utilizzato per la stima	**€**	**450,00**	€/mq	**€**	**33 066,00**
a detrarre costi aggiuntivi per l'acquirente					
spese regolarizzazione catastale	€	-			
spese regolarizzazione edilizia	€	-		€	-
			VALORE DI MERCATO	**€**	**33 066,00**

Si ritiene pertanto che il più probabile valore di mercato sia di **€ 33.066,00**.
In considerazione di seguenti aspetti:

- differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata

anche al fine di stimolare la domanda e favorire la vendita, si propone al Giudice di applicare una **riduzione del 9%** rispetto al valore di mercato sopra calcolato.

VALORE DI MERCATO **€ 33 066,00**

Firmato Da: FANT MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2123d4cfb49b26e9a6e5327259f212e8

proposta di riduzione del	9%	€	2 975,94
	VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA	**€**	**30 090,06**

Tale deprezzamento determinerebbe il prezzo da porre a base d'asta di **€ 30.000,00.**

Lotto 2: terreni agricoli

Per la stima dei terreni si ritiene di utilizzare i Valori Agricoli Medi della Provincia di Belluno, approvati per l'annualità 2018 (più recente disponibile) con Pronunciamento della Commissione Provinciale n. 5 del 22.05.2018 **(ALL_16)**.
I terreni si trovano nella Regione Agraria n. 6 "Valle del Piave di Belluno".

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI

TERRENI	superficie [mq]	qualità	classe	r.d.	r.a.	V.A.M.	valore
Fg. 20 mapp. 18	1000,00	prato arborato	4	€ 1,81	€ 1,29	€ 2,05	€ 2 050,00
Fg. 20 mapp. 19 - porz. AA	750,00	seminativo	2	€ 3,29	€ 2,13	€ 2,65	€ 1 987,50
Fg. 20 mapp. 19 - porz. AB	750,00	prato	3	€ 1,94	€ 1,36	€ 2,05	€ 1 537,50
Fg. 20 mapp. 20	4300,00	seminativo	3	€ 14,43	€ 11,10	€ 2,65	€ 11 395,00
Fg. 20 mapp. 569 - porz. AA	700,00	seminativo	2	€ 3,07	€ 1,99	€ 2,65	€ 1 855,00
Fg. 20 mapp. 569 - porz. AB	700,00	bosco misto	U	€ 0,90	€ 0,22	€ 0,66	€ 462,00
	8200,00						**€ 18 825,00**

Nella stima dei terreni va tenuto conto dei seguenti fattori che possono incidere positivamente sulla valutazione complessiva del lotto:

- i terreni sono facilmente accessibili dalla viabilità comunale
- i terreni sono adiacenti ed insieme formano un lotto unico di forma regolare avente superficie di quasi un ettaro;
- l'orografia dei terreni è prevalentemente piana e sono dunque facilmente sfruttabili per uso agricolo.

Tenuto conto dei fattori positivi sopra elencati, si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto n. 2 possa essere stimato in **€ 20.000,00.**
Non si propone l'applicazione di riduzioni del prezzo, dal momento che il lotto di terreno ha caratteristiche che lo rendono appetibile sul mercato.

QUESITO n. 13:
VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Lotto 1: porzione di casa a schiera

L'esecutato detiene la **quota di 1/3** della proprietà dell'immobile che compone il Lotto n. 1.
Non pare percorribile la scelta di frazionare ulteriormente il lotto dal momento che penalizzerebbe la vendita.
Il valore della quota da porsi a base di gara per il LOTTO n. 1 è pertanto € 30.000/3= **€ 10.000,00**

Lotto 2: terreni agricoli

L'esecutato detiene la **quota di 1/2** della proprietà dell'immobile che compone il Lotto n. 2.
Non pare percorribile la scelta di frazionare il lotto dal momento che penalizzerebbe la vendita e comporterebbe una riduzione del valore complessivo deli beni.
Il valore della quota da porsi a base di gara per il LOTTO n. 2 è pertanto € 20.000/2= **€ 10.000,00**

QUESITO n. 14:
ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA C.C.I.A.A.

Firmato Da: FANT MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2123d4cfb49b26e9a6e5327259f212e8

Alla data del pignoramento il debitore risultava "irreperibile" dal 20.11.2016, come certificato dal certificato di residenza storico (**ALL_18**) acquisito presso il Comune di Belluno.
Alla data attuale il debitore risulta residente in Susegana (TV).
Si allega il certificato di matrimonio per estratto (**ALL_19**) rilasciato dal Comune di Limana.

Belluno, 18 novembre 2019

Il perito estimatore
Ing. Marco Fant

Firmato Da: FANT MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2123d4cfb49b26e9a6e5327259f212e8